


3 1761 11766469 8







Digitized by the Internet Archive  
in 2022 with funding from  
University of Toronto

<https://archive.org/details/31761117664698>

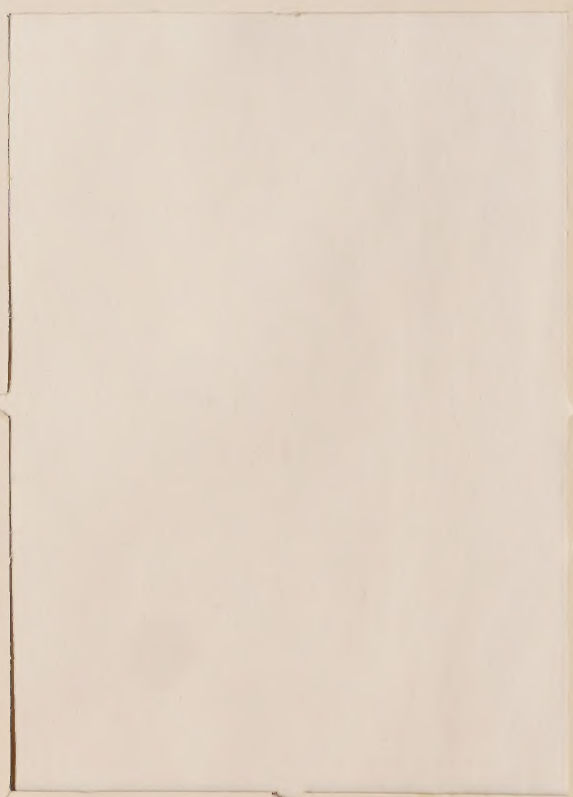




# Annual Report 1975 Rapport annuel



Société centrale  
d'hypothèques et de logement





*Canada*

Central Mortgage and Housing  
Corporation

Société centrale d'hypothèques  
et de logement

*Report*







## Annual Report 1975

### Central Mortgage and Housing Corporation

March 10, 1976

Honorable Barney Danson, P.C., M.P.  
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Danson:

On behalf of the Board of Directors, I have the honor to submit to you the thirtieth annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended December 31, 1975.

Sincerely very truly,



W. Teron, President

## Rapport annuel 1975

### Société centrale d'hypothèques et de logement

le 10 mars 1976

L'honorable Barney Danson, C.P., député,  
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le trentième rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi qu'un état des comptes de cet organisme pour l'année financière qui a pris fin le 31 décembre 1975.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre, l'assurance de ma très haute considération.

Le président,



W. Teron





## Board of Directors Conseil d'administration

---

- \*William Teron  
President and Chairman of the Board  
président de la Société et du Conseil
- \*Raymond V. Hession  
Executive Vice-President  
vice-président exécutif
- \*Jean-Guy Carrier  
Montréal, Québec
- \*Frank A. G. Carter  
Ottawa, Ontario
- \*\*Guy P. French  
Thornhill, Ontario
- \*\*William C. Hood  
Ottawa, Ontario  
James W. MacNeill  
Ottawa, Ontario
- \*\*Laurent Marcoux  
Winnipeg, Manitoba
- \*\*Thomas L. McGloan  
Saint John, N.B.

\*Member of the Executive Committee

\*Membre du Comité exécutif

\*\*Alternate Member of the Executive Committee

\*\*Membre substitut du Comité exécutif

*This little boy looks out from his home in Fort St. James, B.C. Improvements to existing homes occupied by non-status Indian families are provided for under the Assisted Home-Ownership Program.*

*Fort St. James, C.-B.  
Grâce au programme d'aide pour l'accession à la propriété, l'avenir de ce jeune Indien sans traité devrait être grandement facilité.*



## Table of Contents

## Table des matières

<b>Board of Directors</b>	<b>5</b>	<b>Le conseil d'administration</b>	<b>5</b>
<b>Review by the President</b>	<b>9</b>	<b>Une rétrospective du Président</b>	<b>9</b>
<b>Report of Operations</b>	<b>12</b>	<b>L'activité de la Société</b>	<b>12</b>
Low and Moderate-Income Housing	12	Le logement pour les personnes à revenu modique ou moyen	12
Public Housing	12	Les logements sociaux	12
Rural and Native Housing	14	Le logement pour les ruraux et les autochtones	14
Non-Profit Housing Assistance	16	L'aide aux sociétés sans but lucratif	16
Start-Up Funding	18	Les fonds de démarrage	18
Community Resource Organization Grants	18	Les subventions aux organismes communautaires de soutien	18
Cooperative Housing Assistance	19	L'aide au logement coopératif	19
Assisted Rental Housing —		L'aide au logement locatif financé directement par la Société	19
Direct CMHC Financing	19	L'aide au logement locatif financé privément	21
Assisted Rental Program —		Le programme d'aide pour l'accession à la propriété	22
Privately Funded Rental Housing	21	<b>L'aide au marché privé</b>	<b>24</b>
Assisted Home-Ownership Program	22	Les prêts assurés — Les prêts des prêteurs agréés	24
<b>Private Market Assistance</b>	<b>24</b>	Les prêts de la Société	26
Insured Lending — Loans by		La subvention de \$500 aux acheteurs d'une première maison	26
Approved Lenders	24	<b>L'amélioration des quartiers et des résidences</b>	<b>28</b>
Loans by the Corporation	26	Le programme d'amélioration des quartiers	28
\$500 Home Buyer Grant	26	Le programme de déblaiement de terrains	28
<b>Neighborhood and Residential Improvement</b>	<b>28</b>	Le programme d'aide à la remise en état des logements	30
Neighborhood Improvement Program	28	Les prêts pour l'amélioration de maisons	30
Site Clearance Program	28	<b>Les terrains résidentiels et l'infrastructure municipale</b>	<b>32</b>
Residential Rehabilitation Assistance Program	30	Les terrains résidentiels	32
Home Improvement Loans	30	Le programme d'infrastructure municipale	33
<b>Land and Municipal Infrastructure</b>	<b>32</b>	<b>L'élaboration et l'application de nouveaux concepts</b>	<b>35</b>
Land	32	L'élaboration de nouveaux concepts	35
Municipal Infrastructure Program	33	L'application de nouveaux concepts	35
<b>Development and Demonstration</b>	<b>35</b>	<b>La recherche</b>	<b>37</b>
Development	35	<b>Les créances hypothécaires et les propriétés</b>	<b>38</b>
Demonstration	35	La gestion des créances hypothécaires	38
<b>Research</b>	<b>37</b>	La gestion des subventions	38
<b>Mortgage and Property</b>	<b>38</b>	La gestion des immeubles	40
Mortgage Administration	38	<b>L'organisation et le personnel</b>	<b>41</b>
Subsidy Contribution Administration	38	<b>La législation et la politique</b>	<b>42</b>
Real Estate Administration	40	<b>Les taux d'intérêt</b>	<b>44</b>
<b>Organization and Staff</b>	<b>41</b>	<b>La Société centrale d'hypothèques et de logement</b>	<b>45</b>
<b>Legislation and Policy</b>	<b>42</b>	<b>La section financière</b>	<b>49</b>
<b>Interest Rates</b>	<b>44</b>	Faits saillants de la situation financière	51
<b>Central Mortgage and Housing Corporation</b>	<b>45</b>	Les états financiers	55
<b>Financial Section</b>	<b>49</b>	<b>La liste des bureaux et des représentants de la Société</b>	<b>78</b>
Financial Highlights	51		
Financial Statements	55		
<b>List of Offices and Representatives</b>	<b>78</b>		





## Canada's Housing in 1975 Review by the President

## L'habitation au Canada en 1975 Une rétrospective du président

The year 1975 was a notable one for housing in two ways. Production, which had slowed in 1974 and early 1975, recovered and by year-end there were more than 230,000 housing starts, exceeding by a substantial margin the government's minimum target of 210,000.

The largest increases were in semi-detached, duplex and row housing which, taken together, increased from 25,955 starts in 1974 to 37,166 in 1975. Single-family housing starts increased slightly from 122,143 to 123,929 but apartment starts moderated from 74,025 to 70,361.

The other notable trend during 1975 was the shift in housing production away from more expensive housing towards the medium and lower price ranges. As an indicator of this trend, the number of starts financed under NHA programs increased by more than 50 per cent in 1975, compared with 1974. This emphasis, which was reinforced by the new and modified federal assistance programs and by limitations observed by lenders on high-ratio loans, has had a significant effect on the residential construction industry and has brought it more closely in tune with the most urgent housing needs of Canadians.

During 1975 a continued effort was made by all levels of government to increase the supply of serviced land and to stabilize land prices. Some progress has been made, through federal-provincial conferences and on other occasions, in increasing awareness of the need to speed up approval processes and get serviced land onto the market more quickly. The most recent amendments to the National Housing Act provide for a contribution of \$1,000 to municipalities for each unit of moderate-cost medium-density housing completed. This incentive is intended to help stimulate desirable residential development.

Encouraging progress was made, also, in the implementation of the Rural and Native Housing program and Residential Rehabilitation and Neighborhood Improvement. As anticipated, these programs, which depend for their success on the direct involvement of client groups, are growing at a readily accelerating pace.

L'année 1975 demeurera mémorable dans le domaine du logement pour deux raisons. La production, qui avait accusé un ralentissement en 1974 et au début de 1975, remonta la pente et allait se traduire à la fin de l'année par plus de 230,000 mises en chantier, alors que l'objectif minimal du gouvernement avait été fixé à 210,000 unités.

Les logements jumelés, les duplex et les maisons en bandes ont passé de 25,955 mises en chantier en 1974 à 37,166 en 1975. Les logements unifamiliaux ont accusé une légère augmentation, passant de 122,143 à 123,929, mais les appartements sont passés de 74,025 à 70,361 unités.

Le deuxième fait marquant à souligner au cours de l'année passée réside dans la réorientation de la production de logements vers des éventails de prix plus accessibles à la population à revenu modique ou moyen. À titre d'indication, le nombre de mises en chantier financées aux termes des programmes de la Loi nationale sur l'habitation augmenta de plus de 40 pour cent entre 1974 et 1975. Les nouveaux programmes améliorés d'aide et les limitations observées par les prêteurs dans le cas des prêts à pourcentage élevé eurent un effet significatif sur l'industrie de la construction résidentielle, en mettant cette dernière au diapason des besoins nationaux.

En 1975, tous les paliers de gouvernement ont fourni un effort soutenu en vue d'accroître les réserves de terrains munis des services et d'exercer une influence stabilisatrice sur les prix. Il a été possible de faire admettre davantage le besoin, par le truchement de réunions fédérales-provinciales, et à d'autres occasions, d'accélérer le processus d'approbation et de mettre sur le marché des terrains munis des services à un rythme plus rapide. Les plus récents amendements à la LNH prévoient une subvention de \$1,000 aux municipalités pour chaque logement à prix moyen et à densité moyenne, achevé dans une municipalité donnée, cette mesure étant destinée à stimuler le développement résidentiel.

Nous avons réalisé d'encourageants progrès, en 1975, dans les domaines du logement pour les ruraux et les autochtones, de la remise en état des logements et de l'amélioration des quartiers. Comme on peut s'y attendre, le succès de ces programmes dépendra du degré d'intérêt manifesté à leur égard par les usagers, mais tous les espoirs semblent permis à ce propos.

During 1975, Parliament enacted two bills making important amendments to the National Housing Act. The first bill, given Royal Assent on March 26, broadened the Assisted Home-Ownership Program and the Assisted Rental Program by making interest-reducing federal grants available to qualified home buyers or rental-housing entrepreneurs who obtained their financing through private mortgage loans. Previously these grants were available only with direct CMHC mortgages. These changes helped to draw almost three-quarters of a billion dollars of private mortgage loan commitments into new modest housing.

At the same time, the amendments allowed CMHC to acquire and lease land at favorable rates to non-profit and cooperative housing projects. They offered more generous assistance to municipalities for sewage treatment projects and extended the program to trunk storm sewer systems for new residential development.

In December the NHA was amended again in support of the Federal Housing Action Program. By this program, the Government committed itself to a target of a million new housing starts by the end of 1979 — with a significantly greater part of them to be in the lower and medium price ranges. This target was established to meet the forecast minimum needs of Canadians over the next four years, taking into account family formation, vacancies and other factors. The target for 1976 was set at 235,000 housing starts. A million new starts would mean more than a million jobs in the construction industry and associated businesses.

The amendments approved in December made further modifications in the Assisted Home-Ownership and Assisted Rental programs. Outright grants were continued and increased under AHOP for families who need them. For the first time, however, loans which are interest-free during the first five years were made available to anyone — with or without children — who wished to buy a moderately-priced home within the local AHOP price limits. The loans have the effect of reducing monthly mortgage and tax payments to the level that would apply if the interest rate were eight per cent. Similar arrangements can be made with builders or owners of rental housing who are prepared to enter an agreement with CMHC regarding rents and other matters. The effect of providing assistance in this way, through repayable loans rather than subsidies, with the bulk of the mortgage financing being provided by the approved lenders, is to conserve public capital, and to ease the financial burden on the home buyer in the early years of ownership.

En 1975, le Parlement édicta deux projets de loi, en vue d'importants changements à apporter à la Loi nationale sur l'habitation. Le premier, sanctionné le 26 mars, élargissait la portée du Programme d'aide pour l'accession à la propriété et du Programme d'aide au logement locatif en accordant des subventions en réduction de l'intérêt à des acquéreurs admissibles et à des entrepreneurs de logements locatifs admissibles qui obtenaient leurs sources de financement par le moyen de prêts hypothécaires privés. Antérieurement, ces subventions ne s'obtenaient que lorsque les prêts hypothécaires étaient consentis par la Société. Ces changements ont aidé à drainer près de 750 millions de dollars en engagement hypothécaire du secteur privé vers le logement à prix modique.

Les amendements permettaient parallèlement à la Société d'acquérir et de louer des terrains à des taux préférentiels en vue de projets sans but lucratif et sous forme coopérative. Ils offraient une aide accrue aux municipalités désireuses d'entreprendre des projets d'épuration des eaux-vannes et élargissaient la portée de ce programme pour inclure des réseaux de canalisation de collecteurs des eaux pluviales afin de faciliter l'aménagement de nouveaux secteurs résidentiels.

Au mois de décembre, la LNH était à nouveau amendée en vue d'appuyer le programme fédéral d'action-logement, une initiative par laquelle le gouvernement s'engageait à mettre en chantier un million de nouveaux logements avant la fin de 1979, dont une très grande partie doivent être des logements à prix moyen ou peu élevé. Cet objectif avait été déterminé afin de satisfaire à nos besoins estimatifs pour les quatre prochaines années et en tenant compte de la formation de nouvelles familles, des logements inoccupés et d'autres facteurs. Le but fixé pour 1976 dans ce domaine était de 235,000 mises en chantier, alors qu'un million de ces dernières correspondrait à un chiffre supérieur d'emplois, tant dans l'industrie de la construction que dans les entreprises connexes.

Les amendements approuvés en décembre apportèrent de nouvelles modifications aux programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif. Les subventions furent maintenues et même accrues, à l'intention des familles qui en ont besoin, pour leur faciliter l'accession à la propriété. Pour la première fois, cependant, des prêts sans intérêt durant les cinq premières années furent offerts à tout ménage composé d'au moins deux personnes — avec ou sans enfants — désireux d'acquérir un logement à prix modéré et ne dépassant pas les limites fixées localement par le programme. Les prêts de cette nature ont pour



In addition to providing grants of \$1,000 per unit to municipalities for low-cost medium-density housing, the bill also extended the benefits of the Wage Treatment Assistance Program to water treatment projects required to open land for residential development.

The Corporation's accomplishments during 1975 were made possible by an extraordinary effort on the part of its field staff. Branch and regional people worked closely with builders, developers, lenders, municipal and provincial officials, to stimulate production where it was required and to make sure that available funds were fully used to produce housing matched to local needs.

The December legislation also amended the Central Mortgage and Housing Corporation Act in order to provide better co-ordination, at the official level, between CMHC and the Ministry of State for Urban Affairs.

In my capacity as CMHC President and Acting Secretary of the Ministry, and with the help of officials in both agencies, I have been examining ways in which we could make our joint endeavors more effective. I believe we have made a significant beginning on this task and I am confident that these two organizations, each with its specialized role and its unique resources, can work together for the accomplishment of broad policy objectives that will preserve and enhance the quality of urban life in Canada.

*W. Teron  
President and Chairman  
of the Board of Directors*

but de ramener le paiement hypothécaire mensuel et les taxes à un niveau qui équivaldrait à un taux d'intérêt de huit pour cent. Des arrangements analogues peuvent être conclus avec les constructeurs ou propriétaires-loueurs s'ils sont disposés à signer une entente avec la Société, surtout en ce qui a trait aux loyers. Ce nouveau mode d'aide financière, au moyen de prêts plutôt que de subventions et selon lequel la plus grande partie des fonds hypothécaires sont fournis par les prêteurs agréés, est destiné à ménager les fonds publics et à alléger le fardeau financier d'un nouveau propriétaire pendant les premières années de la période de remboursement.

En plus de prévoir des subventions de \$1,000 par logement aux municipalités pour la construction de logements à coût modique et à densité moyenne, les amendements étendent l'aide prévue pour le programme de traitement des eaux d'égout aux projets d'approvisionnement en eau potable afin de faciliter l'aménagement de terrains à des fins résidentielles.

Les résultats, obtenus par la Société, en 1975, sont en grande partie attribuables au travail extraordinaire accompli par les employés de ses bureaux régionaux et locaux. Les bons rapports qu'ils n'ont cessé d'entretenir avec les constructeurs, prêteurs, entrepreneurs, responsables municipaux et provinciaux, ont stimulé la production là où cela s'imposait. Ils ont aussi veillé à ce que les fonds disponibles soient utilisés selon les besoins locaux.

Les mesures législatives adoptées en décembre prévoyaient par ailleurs un amendement de la Loi qui régit la Société, afin de permettre une meilleure coordination, à l'échelon officiel, entre la Société et le Département d'État chargé des Affaires urbaines.

À titre donc de président de la Société et de secrétaire suppléant du Département, et avec l'aide de conseillers de ces deux services publics, j'ai exploré les divers moyens par lesquels nous pourrions rendre plus efficaces nos communes tentatives. J'ai le sentiment que le début de notre collaboration s'avère prometteur et j'ai le ferme espoir que nos deux organismes, chacun conservant son identité et ses moyens d'action, œuvreront à la tâche unique de préserver et d'améliorer la qualité de la vie urbaine au Canada.

*Le président de la Société  
et du Conseil d'administration  
W. Teron*

### Low and Moderate-Income Housing

Through a variety of housing programs, the Corporation encourages the production of more affordable housing for Canadians earning low and moderate incomes. This is achieved by stimulating the production of low-rental accommodation, as well as by expanding home-ownership opportunities at reasonable cost levels.

One of the federal government's prime objectives in its direct and insured lending programs during 1975 was to influence both lenders and builders to greater activity in the moderately priced housing market. A combination of direct loans and subsidies was used for both home-ownership and rental accommodation, and a system of subsidy for both forms of tenure financed through approved lenders.

CMHC-funded housing starts in the low to moderate-income sector increased faster than housing starts generally. Actual figures were 41,673 dwelling units in 1975 compared to 29,610 of a year earlier. Of the Corporation's total 1975 capital budget of \$1,620 million more than 80 per cent, or \$1,289 million, went to assist in the construction of low and moderate-income housing.

### Public Housing

The purpose of CMHC's Public Housing Program is to provide accommodation for those who are unable to obtain it at current market rents and who generally cannot qualify for other CMHC assistance programs. While the areas of greatest need are undoubtedly in the metropolitan urban areas, the program is being used in all parts of Canada.

Federal assistance, for this purpose, is provided to provinces, municipalities or public housing agencies, either as a 90 per cent loan or as a cost-sharing partnership. Because the rent revenue is usually not sufficient to amortize the capital costs and cover operating expenses, annual federal subsidies covering 50 per cent of the operating losses are also available where CMHC has loaned 90 per cent of the cost of construction. Under the partnership arrangement the federal government provides 75 per cent of the capital and covers 75 per cent of deficits.

### Le logement pour les personnes à revenu modique ou moyen

Par la mise en œuvre d'une variété de programmes de logement, la Société encourage la production de logements plus économiques et permet ainsi de procurer à la population du Canada, à revenu modique ou moyen, un plus grand nombre d'habitations à des prix abordables. Pour ce faire, elle favorise la production de logements à bas loyer et facilite l'accession à la propriété à un prix raisonnable.

Un des principaux objectifs que le gouvernement fédéral visait à atteindre par ses programmes de prêts directs et de prêts assurés au cours de 1975, était de réorienter l'intérêt des prêteurs et des constructeurs vers le marché de l'habitation à prix moyen. Pour y arriver, il a eu recours à une combinaison de prêts directs et de subventions en vue d'encourager la construction d'habitations à vendre et de logements locatifs, de même qu'à un régime de subventions s'appliquant aux deux formes d'habitations financées par des prêteurs agréés.

Les mises en chantier d'habitations financées par la Société à l'intention des personnes à revenu modique ou moyen ont augmenté plus rapidement que l'ensemble des mises en chantier. Pour l'année 1975, le total de ces mises en chantier s'est élevé à 41,673 unités comparativement à 29,610 l'année précédente. Du budget total de placements de la Société pour 1975, soit 1,620 millions de dollars, plus de 80 pour cent, soit 1,289 millions, ont servi à aider à la construction d'habitations à prix modique ou moyen.

### Les logements sociaux

Le programme de logements sociaux de la Société a pour but de procurer des logements aux familles et aux personnes qui ne peuvent avoir recours au marché ordinaire et qui, d'une façon générale, ne peuvent pas bénéficier des autres programmes d'aide prévus par la Loi nationale sur l'habitation. Bien que ce soient les secteurs urbains qui aient le plus besoin de cette forme d'aide, les dispositions du programme sont applicables dans toutes les parties du Canada.

A cette fin, l'aide financière du gouvernement fédéral prend la forme de prêts à 90 pour cent offerts aux provinces, aux municipalités et à des organismes de logements sociaux ou d'ententes prévoyant le partage des frais avec les autres paliers de gouvernement. Parce que le revenu provenant des loyers est habituellement insuffisant pour amortir le coût en immobilisations et les coûts d'exploitation, le gouvernement fédéral peut offrir

Heritage Estates, Prince George, B.C., is a condominium development consisting of one and two-storey town house units. The first phase was completed in 1974 and the second, similar phase is now nearing completion.

Prince George, C.-B. Ces habitations en copropriété « Heritage Estates » se présentent sous la forme de town houses d'un et deux étages dont une première tranche, terminée en 1974, est suivie de nouvelles unités actuellement en cours d'achèvement.





In the past, one of the barriers to full utilization of public housing programs has been the reluctance by the residents of many communities to accept housing projects in their neighborhoods. To overcome this and to achieve greater integration, the Corporation has been encouraging the building of smaller projects, and as well, has adopted a new policy whereby some of the units in a public housing project may be rented at market levels to higher income families. Subsidies are also available to families of low income living in private developments, provided rents for these units are at a level agreed upon by the province and CMHC. These subsidies are shared equally by the federal government and the province.

In 1975 the federal government, through CMHC, provided a total of \$360.8 million for 15,943 units of public housing, of which \$202.3 million was for 10,179 units of senior citizen housing. The combined federal share of subsidy payments for 1975 is estimated at \$85.1 million for approximately 135,700 units.

### **Rural and Native Housing**

The year 1975 was the first full year of operation for the Rural and Native Housing Program, since it was announced in March, 1974, and as such, was largely devoted to the development of a strong and active delivery system across the country. Federal-provincial agreements were signed with eight provinces. Activity under these agreements and CMHC direct programs resulted in a total of 2,797 houses being built, acquired or rehabilitated.

The goals of this program combine the delivery of better housing to rural Canadians, with their involvement in all stages of planning, construction and management. The primary financial vehicle used involves federal-provincial agreements and financing for capital costs and subsidies on a cost-sharing basis, with the result that clients can receive housing with rental or mortgage payments which are related to their incomes.

To achieve the objectives of house delivery and owner involvement, the Corporation funded, in 1975, 16 native and civic associations in an amount totalling \$2.3 million. These groups, in turn, are responsible for encouraging communities to use the program, and providing educational and technical information to assist them.

aussi des subventions annuelles permettant de payer 50 pour cent des pertes d'exploitation, dans les cas où la Société a prêté 90 pour cent du coût de construction. Si un accord est intervenu entre le gouvernement fédéral et les autres paliers de gouvernement, le gouvernement fédéral peut fournir jusqu'à 75 pour cent des capitaux immobilisés et assumer le même pourcentage des déficits d'exploitation.

Dans le passé, une des difficultés à surmonter pour utiliser pleinement la formule des logements sociaux était la réticence des résidents de plusieurs collectivités à accepter des habitations de ce genre dans leur voisinage immédiat. Afin de contourner cette difficulté et d'assurer une intégration plus complète des logements sociaux dans les milieux existants, la Société a encouragé la construction de plus petits ensembles et a de plus adopté comme nouvelle ligne de conduite de louer un certain nombre de logements dans un ensemble à caractère social, aux prix du marché, à des familles à revenu plus élevé. Des subventions sont aussi offertes aux familles à faible revenu habitant des lotissements du secteur privé, à condition que les loyers de ces logements soient maintenus à un niveau convenu d'avance entre la province et la Société. Le paiement de ces subventions est réparti entre le gouvernement fédéral et la province.

En 1975, le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société, a engagé 360.8 millions de dollars pour la construction de 15,943 logements sociaux, dont 202.3 millions pour construire 10,179 unités de logement à l'intention des personnes âgées. On estime à 85.1 millions la somme que le gouvernement fédéral a versée en subventions, au cours de l'année, pour environ 135,700 logements de ce genre.

### **Le logement pour les ruraux et les autochtones**

L'année 1975 a été la première année où le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones a été pleinement mis en œuvre depuis son établissement en mars 1974. On s'y est employé surtout à établir des systèmes efficaces pour l'exécution des projets dans tout le pays. Grâce aux ententes fédérales-provinciales signées dans huit provinces et aux projets entrepris directement par la Société, 2,797 maisons ont été mises en chantier, acquises ou restaurées.

Ce programme a pour but de procurer de meilleurs logements aux citoyens canadiens des secteurs ruraux et de les faire participer à toutes les phases de planification, de construction et de gestion de ces mêmes logements. La principale méthode employée pour le financement de ces projets a été

# MHC Commitments Under the NHA, by Program 1974-1975

(in millions of dollars)

# Engagements de la SCHL aux termes de la LNH, par programme, 1974-1975

(en millions de dollars)

	Section 15	Low-income rental
	\$74.5	
	Section 15.1	Non-profit housing
	\$124.7	
	Section 34.15	Assisted home-ownership
	\$435.2	
	Section 34.18	Co-operative housing
	\$19.8	
	Section 40	Federal-provincial
	\$58.1	housing
	Section 43	Public housing
	\$177.4	
	Sections 40, 42	Land assembly
	\$101.4	
	Section 53	Sewage treatment
	\$171.9	
	Section 58	Home-ownership
	\$39.6	
	Sections 27.5, 34.1, 47, 55	Other
	\$22.6	

1974



Total \$1,225.2

	Article 15	Logements à loyer pour personnes
	\$235.2	à revenu modique
	Article 15.1	Logements par les sociétés sans but
	\$159.0	lucratif
	Article 34.15	Aide pour l'accèsion à la
	\$445.9	propriété
	Article 34.18	Logements coopératifs
	\$44.4	
	Article 40	Logements
	\$64.6	fédéraux-provinciaux
	Article 43	Logements sociaux
	\$296.2	
	Articles 40, 42	Aménagement de terrains
	\$80.2	
	Article 53	Épuration des eaux-vannes
	\$183.3	
	Article 58	Propriétaires-occupants
	\$13.6	
	Articles 27.5, 34.1, 47, 55	Autres
	\$37.04	

1975



Total \$1,618.4

The Emergency Repair Program (formerly called Winter Warmth) was in operation during 1975, although the intention is to gradually phase this program out of existence, as a sufficient stock of good housing is developed for rural Canada. During the year some \$3.4 million was provided to rural and native people, under this program.

### **Non-Profit Housing Assistance**

The objective of the Non-Profit Program is to provide housing to senior citizens at modest rents. Efforts have been made to extend the program to family and special purpose housing, with encouraging results.

Funding mechanisms under the NHA for such non-profit groups provide for 100 per cent loans, capital contributions of 10 per cent or subsidized land-leasing arrangements, and preferred interest rates for terms up to 50 years.

The types of housing financed under this program are varied, ranging from new apartment complexes and row housing, to scattered older homes. An important element of the program is the ability of any non-profit organization to utilize the Residential Rehabilitation Assistance Program to upgrade and renovate existing housing.

Capital funds committed to the program continue to increase, totalling \$160 million in 1975. Loan approvals during the year provided for 4,948 housing units and 4,506 hostel beds.

les ententes fédérales-provinciales prévoyant la répartition des coûts en immobilisations et des subventions entre les deux gouvernements en question, de façon que les bénéficiaires de ces logements n'aient à payer que des mensualités hypothécaires ou des loyers proportionnels à leur revenu.

Pour arriver au double but proposé par le programme, en 1975, la Société a accordé à 16 associations une aide financière qui se chiffre au total par 2.3 millions de dollars. Ces groupes, à leur tour, ont la responsabilité d'encourager les collectivités à mettre en œuvre ce programme et de fournir des renseignements d'ordre éducatif et technique pour les aider.

Le Programme des réparations d'urgence (autrefois Programme de confort hivernal) a été maintenu au cours de 1975, bien que la Société ait l'intention de l'abolir graduellement, à mesure qu'un nombre suffisant de logements seront réalisés ou restaurés dans les secteurs ruraux du pays.

Au cours de l'année, environ 3.4 millions de dollars ont été engagés pour loger la population des secteurs ruraux et les autochtones, aux termes de ce programme.

### **L'aide aux sociétés sans but lucratif**

L'objectif du programme d'aide aux sociétés sans but lucratif est de procurer un logement à loyer modique aux personnes âgées. Cependant, des efforts ont été tentés, avec succès d'ailleurs, afin d'étendre la portée du programme de façon à en faire profiter des familles et des groupes spéciaux de personnes.

Les dispositions prévues par la LNH pour aider ces groupes sans but lucratif comprennent des prêts à 100 pour cent, des subventions de capital de 10 pour cent ou des ententes relatives à la location de terrains subventionnée ainsi que des taux d'intérêt préférentiels pour des termes allant jusqu'à 50 ans.

Les types de logements financés en vertu de ce programme représentent un éventail assez étendu et comprennent de grands ensembles d'appartements neufs et de maisons en bandes ainsi que des maisons plus anciennes dispersées en divers endroits d'une localité. Le fait que toute société sans but lucratif peut profiter du Programme d'aide à la remise en état des logements pour restaurer des habitations existantes constitue un élément important de ce programme.

Les capitaux engagés dans ce programme continuent d'augmenter et se sont chiffrés par 160 millions de dollars en 1975. Les prêts approuvés durant l'année représentaient 4,948 unités de logement et 4,506 places dans des résidences collectives.



split-level, row-housing project in Waterloo, Ontario, is part of a  
project built with National Housing Act assistance.

Ces logements à mi-étages font partie d'un ensemble d'habitations  
construites à Waterloo (Ontario) grâce à l'aide financière fédérale  
en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.



### **Start-Up Funding**

Non-profit groups working toward the provision of homes for their own members, for senior citizens, or for the mentally or physically handicapped, face considerable expense before a formal loan application can be made. The "start-up" program provides up to \$10,000 for each project to help defray these costs. Part of this amount may subsequently be included in the mortgage, but if the project fails to become a reality, the funds are considered a grant.

In 1975, some 63 non-profit and cooperative groups, who had received "start-up" assistance were able to complete their plans and receive loan approvals for their projects. In all, funds totalling \$665,000 were provided under this program during the year.

### **Community Resource Organization Grants**

One of the difficulties faced by non-profit groups in project development is in being unable to afford proper technical assistance. The Corporation attempts to remedy this difficulty by encouraging and funding support organizations whose primary purpose is to assist these groups in all phases of planning and management. In 1975, some 14 support groups were in operation, representing \$479,184 in financial assistance from the Corporation.

In addition, to encourage the development of sound social housing management, CMHC also makes supporting grants available to those universities and community colleges sponsoring formal training programs for social housing managers. In 1975, over \$200,000 in grants were approved.

### **Les fonds de démarrage**

Les groupes sans but lucratif désireux de procurer des habitations à leurs propres membres, aux personnes âgées ou aux handicapés physiques ou mentaux ont à encourir des dépenses considérables avant de pouvoir présenter une demande officielle d'aide. Le « fonds de démarrage » prévoit une aide financière pouvant s'élever jusqu'à \$10,000 pour chaque projet, en vue d'aider à payer ces frais. Une partie de ce montant peut être ultérieurement comprise dans le prêt hypothécaire, mais si le projet ne se concrétise pas, le montant ainsi avancé est considéré comme une subvention.

En 1975, environ 63 groupes et coopératives sans but lucratif, qui avaient bénéficié du « fonds de démarrage », ont pu mener leurs plans à bonne fin et ont reçu l'approbation d'un prêt pour leurs projets. Au total, la somme de \$665,000 a été versée par la Société en vertu de ce programme, au cours de l'année.

### **Les subventions aux organismes communautaires de soutien**

Une des difficultés que les groupes sans but lucratif ont à surmonter pour l'élaboration d'un projet est de pouvoir payer les services de techniciens spécialisés. La Société a tenté de résoudre ce problème en encourageant et en finançant des organismes de soutien dont le but principal est d'aider ces groupes dans toutes les phases de la planification et de la gestion. En 1975, quelque 14 groupes de soutien étaient à l'œuvre, ce qui représentait pour la Société une assistance financière globale de \$479,184.

De plus, afin d'encourager la préparation de bons gestionnaires de logements sociaux, la Société offre des subventions aux universités et collèges communautaires qui organisent des programmes sérieux de formation à court terme à l'intention des administrateurs de logements sociaux. En 1975, la Société a approuvé la somme de \$200,000 en subventions de ce genre.

### **Cooperative Housing Assistance**

The Cooperative Housing Program uses the financial assistance available to non-profit organizations, including 100 per cent loans, capital contributions of 10 per cent or subsidized land-leasing arrangements, and preferred interest rates for terms of 50 years. Cooperatives provide the opportunity for planning and management by the people who live in the project.

The past year has seen a very large expansion in the cooperative program, as 1,495 families made use of the advantages of stable housing costs and the social benefits of involvement in the provision and management of their own homes. Commitments under the program in 1975 totalled \$44.4 million.

### **Assisted Rental Housing —**

#### **Direct CMHC Financing**

The objective of this program was to provide financing for modest new rental accommodation at rents at or below market levels.

This was done through a national proposal call made early in the year although most of the CMHC funds were directed to those market areas with the highest vacancy rates. The results exceeded expectations. Some \$235 million in loan commitments were used representing 10,075 units and 545 hostel beds. Activity in 1974 totalled \$75 million.

The rental levels were arrived at by offering a low interest rate of eight per cent, and an amortization period of 50 years. Conditional with loan approval is an operating agreement which the applicant must enter into with CMHC wherein the maximum rents which can be charged are stated.

### **L'aide au logement coopératif**

Le programme d'aide au logement coopératif prévoit le même genre d'aide financière que celle qui est offerte aux organismes sans but lucratif, c'est-à-dire des prêts à 100 pour cent, des subventions de capital de 10 pour cent ou des ententes relatives à la location de terrains subventionnée ainsi que des taux d'intérêt préférentiels pour des termes allant jusqu'à 50 ans. La formule coopérative fournit l'occasion aux sociétaires de participer à la planification et à la gestion des habitations qu'ils occupent.

En 1975, le programme de logements coopératifs a pris une expansion considérable, alors que 1,495 familles ont bénéficié de la stabilisation des coûts du logement et des avantages sociaux qui découlent de leur participation à l'aménagement et à la gestion de leurs propres habitations.

Les engagements de la Société en vertu de ce programme, en 1975, se sont élevés à 44.4 millions de dollars.

### **L'aide au logement locatif financé directement par la Société**

L'objectif de ce programme était d'aider à financer des logements neufs à prix modique qui se loueraient à des loyers égaux ou inférieurs à ceux du marché.

Pour ce faire, au début de l'année, la Société a lancé un appel d'offres à l'échelon national, bien que la plus grande partie de ses fonds ait été dirigée vers les régions où le taux des logements inoccupés était le plus bas. Les résultats ont dépassé toutes les prévisions. Les engagements de prêts se sont élevés à quelque 235 millions de dollars, ce qui représente 10,075 logements et 545 places dans des foyers. En 1974, la valeur des prêts consentis aux mêmes fins s'élevait à 75 millions.

Afin d'arriver aux loyers désirés, la Société a offert des prêts à un taux d'intérêt de huit pour cent et une période d'amortissement de 50 ans. Pour obtenir l'approbation d'un prêt, le proposeur doit conclure avec la Société un accord régissant l'exploitation des logements, selon lequel les loyers maximaux sont déterminés.



*Sarcee Meadows in Calgary, Alberta, is an example of a cooperative housing project financed under the National Housing Act.*

*Un ensemble de 380 logements coopératifs qui s'est révélé un succès au Canada: Sarcee Meadows, à Calgary. En raison d'une liste d'attente déjà très fournie, on envisage l'expansion de cette coopérative modèle.*



### **Assisted Rental Program — Privately Funded Rental Housing**

The building of rental accommodation has declined over the past few years, costs having risen in many urban areas at a faster rate than new rentals could support. This has resulted in low vacancy rates, increasing demand and consequential rent increases. The Assisted Rental Program plan was enacted in April to encourage the development of modest rental housing by providing annual subsidies of up to \$600 per housing unit. The subsidy was later increased to \$900.

The subsidy, which may be negotiated for periods of up to 15 years, is designed to reduce operating costs so that rents at market levels will yield a return to the investor.

The program has proved successful in attracting private mortgage funds. Developers have responded positively, since the program, combined with extension of capital cost allowances, makes apartment construction economically more attractive.

Activity by approved lenders under this program totalled \$444 million during 1975, representing 21,092 units.

### **L'aide au logement locatif financé privément**

La construction de logements locatifs a ralenti au cours des dernières années, les coûts ayant augmenté dans bien des secteurs à un rythme plus accéléré que la hausse possible des loyers. Cette situation a entraîné une baisse des taux de logements inoccupés, un accroissement de la demande et une hausse des loyers des logements existants.

Le programme fédéral d'aide au logement locatif a été mis en œuvre au mois d'avril pour encourager la construction de logements à loyer modique par le versement de subventions s'élevant à \$600 par logement. Cette subvention a plus tard été portée à \$900.

La subvention, qui peut être négociée pour des périodes de 5 à 15 ans, a pour but de réduire les coûts d'exploitation afin que les loyers aux prix du marché rapportent un revenu aux investisseurs.

Ce programme a donné de bons résultats en ce sens qu'il a permis d'attirer vers ce marché des fonds hypothécaires provenant de sources privées. Les entrepreneurs ont aussi participé avec enthousiasme à ce programme qui, grâce à la prolongation des allocations accordées pour la dépréciation, rendait plus rentable la construction de nouveaux appartements.

La valeur des prêts consentis par les prêteurs agréés en vertu de ce programme, en 1975, s'est élevée à 444 millions de dollars, ce qui représente 21,092 logements.

### **Assisted Home-Ownership Program**

The Assisted Home-Ownership Program is based on the premise that households should be able to achieve home-ownership without spending an unreasonable amount of their annual income.

During 1975, the program was available either through direct loans from CMHC, or through loans insured under the NHA. Throughout most of the year the program combined interest reductions and monthly contributions to provide monthly mortgage and tax payments at about 25 per cent of family income.

The maximum assistance available through direct CMHC loans, depending on the borrower's income, was through a market-rate mortgage written down to as low as eight per cent, with a further contribution, if required, of up to \$600 yearly.

Assistance on insured loans was provided through contributions of up to \$1,200 annually.

The results of direct and insured lending AHOP were encouraging during 1975, and many major lenders and builders gained experience with them and this should prove beneficial during 1976.

In 1975, CMHC made direct loans under AHOP for 15,798 homes, totalling \$446 million. This activity brought total assistance since the program's inception to \$1,025 million representing loans for 41,368 homes.

The private sector financed a further 8,701 new homes under this program with loans totalling \$343.5 million.

### **Le programme d'aide pour l'accession à la propriété**

Le programme d'aide pour l'accession à la propriété est fondé sur la prémisse qu'un ménage devrait pouvoir se porter acquéreur d'une habitation, sans avoir à dépenser une trop grande partie de son revenu annuel.

Au cours de 1975, ce programme a été mis en œuvre au moyen de prêts consentis directement par la Société ou par des prêts assurés aux termes de la LNH. Pendant la plus grande partie de l'année, le programme a utilisé un ensemble de mesures pour réduire le montant d'intérêt à payer sur le prêt en première hypothèque et de contributions mensuelles afin de ramener les mensualités hypothécaires et les paiements de taxes à environ 25 pour cent du revenu familial.

L'aide financière maximale offerte sous forme de prêts directs de la Société, suivant le revenu de l'emprunteur, prenait la forme d'un prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt courant était ramené à huit pour cent, et d'une subvention supplémentaire, au besoin, laquelle pouvait s'élever jusqu'à \$600 annuellement. Si l'emprunteur avait obtenu un prêt assuré d'un prêteur agréé, la subvention maximale pouvait s'élever à \$1,200 annuellement.

Les résultats des programmes de prêts directs et de prêts assurés pour faciliter l'accession à la propriété ont été encourageants au cours de 1975, et un grand nombre des plus importants prêteurs et constructeurs ont ainsi acquis une expérience qui devrait leur être profitable au cours de 1976.

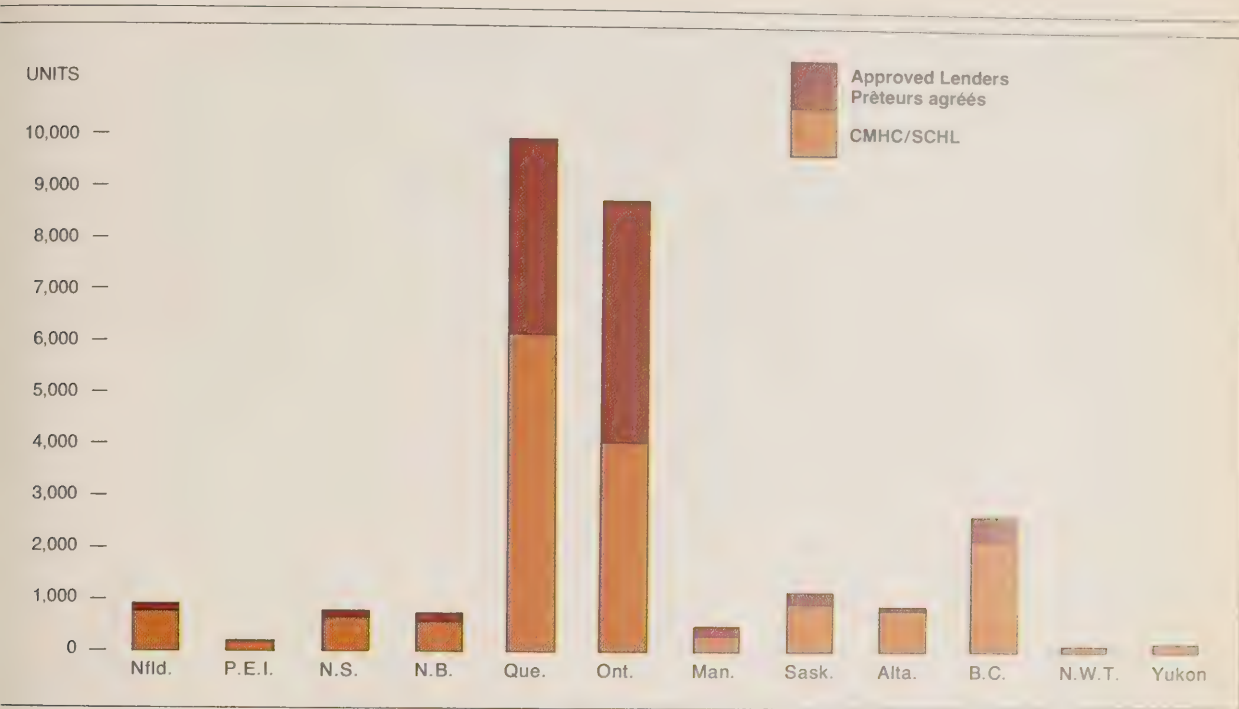
En 1975, les prêts directs consentis par la Société en vertu du programme PAAP représentaient 15,798 logements et une valeur globale de 446 millions de dollars. Depuis l'établissement de ce programme, la valeur totale de l'aide accordée s'élève à 1,025 millions, ce qui représente la mise en chantier de 41,368 logements.

Par ailleurs, les prêteurs privés ont financé 8,701 nouveaux logements en vertu de ce programme, au moyen de prêts dont la valeur globale se chiffre par 343.5 millions.



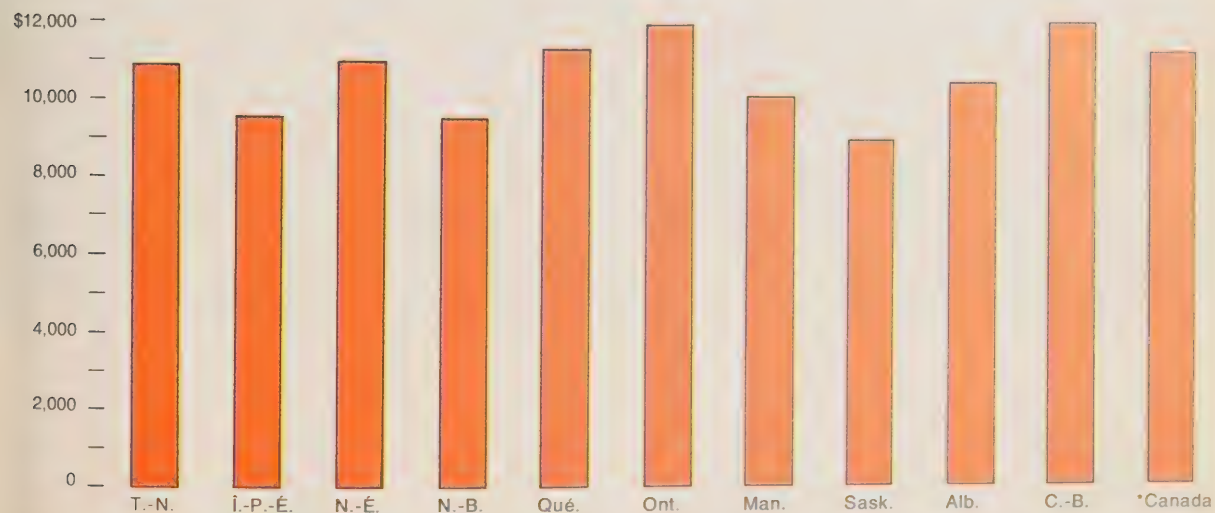
## Loans Approved Under the Assisted Home-Ownership Program

## Prêts approuvés en vertu du Programme d'aide pour l'accès à la propriété



## Average Family Income of Borrowers Assisted Home-Ownership Program

## Revenu familial moyen des emprunteurs Programme d'aide pour l'accès à la propriété



Includes Yukon and Northwest Territories

\*Comprend le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest

**Insured Lending — Loans by Approved Lenders**

Since 1954 the Corporation has, in conjunction with private lenders, helped many Canadians to purchase their own homes through a system known as mortgage insurance. These loans are made by 'approved' lenders, that is, lenders authorized by CMHC to make National Housing Act insured loans. Approved lenders make loans for new homes, existing housing and rental housing including apartments, hostels and dormitories. Under this system the borrower pays CMHC an insurance fee that is related to the loan amount. These fees enable CMHC to maintain a Mortgage Insurance Fund against which the lender may draw in the event of a borrower defaulting.

Private mortgages insured under the National Housing Act amounted to more than \$3.5 billion in 1975, an increase of more than \$2 billion over the previous year. In terms of housing units, there were more than 123,000 financed with NHA insured loans in 1975, compared with about 55,000 in 1974.

The following table shows 1974 and 1975 commitments in dollars and units by various kinds of private lender.

**Prêts assurés — Prêts des prêteurs agréés**

Depuis 1954, la Société, de concert avec les prêteurs du secteur privé, a aidé un grand nombre de Canadiens à acheter une maison et ce, grâce à un régime d'assurance hypothécaire. Des prêts sont consentis par des prêteurs dits agréés, c'est-à-dire reconnus comme tels par la Société pour consentir des prêts assurés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Ils servent à financer de nouvelles habitations, des maisons existantes et des logements locatifs, y compris des appartements, des foyers ou résidences collectives. L'emprunteur paie à la Société un droit d'assurance proportionnel au montant du prêt, ce qui permet à la Société de maintenir un fonds d'assurance hypothécaire qui sert à indemniser un prêteur lorsqu'un emprunteur ne s'acquitte pas de ses obligations hypothécaires.

La valeur des prêts hypothécaires consentis par ces prêteurs, et assurés en vertu de la LNH, a dépassé 3.5 milliards de dollars en 1975, soit une hausse de plus de 2 milliards par rapport à l'année précédente. Quant au nombre de logements, 123,000 ont été financés à l'aide de prêts assurés aux termes de la LNH en 1975, comparativement à environ 55,000 en 1974.

Le tableau suivant indique, pour 1974 et 1975, les investissements exprimés en dollars et en logements par les diverses catégories de prêteurs privés.

	Thousands of Dollars En milliers de dollars		Units Nombre de logements	
	1974	1975	1974	1975
Life insurance companies Compagnies d'assurance-vie	95,542	275,749	4,110	10,845
Chartered banks Banques à charte	642,451	1,316,586	25,502	45,254
Trust companies Compagnies de fiducie	359,592	1,036,867	13,687	34,880
Loan companies Compagnies de prêts	236,736	815,830	9,679	26,815
Other lending institutions Autres institutions prêteuses	31,345	119,095	1,424	4,826
Other private lenders Autres prêteurs privés	11,545	10,204	561	405
TOTALS/TOTAL	1,377,211	3,574,331	54,963	123,025
New housing units Logements neufs	766,891	2,291,078	28,974	77,261
Existing housing units Logements existants	610,320	1,283,253	25,989	45,764

rc Samuel Holland in Quebec City, illustrates how high-rise  
developments can be blended into an existing landscape. This  
rental project contains 219 units in two towers.

La ville de Québec possède aussi de beaux appartements  
hauteur au Parc Samuel Holland, un complexe de deux tours  
entourées de verdure dans lesquelles sont réparties 219 unités.





### **Loans by the Corporation**

Where mortgage loans are not available from private lenders CMHC may, in certain cases, make direct loans to qualified applicants. Because most of the Corporation funds are now being directed towards the provision of housing for low and moderate-income families, the amount of private direct lending from the Corporation has decreased. During 1975 loans totalling \$13.6 million were made by CMHC. This was a reduction of 66 per cent from the previous year. These funds financed 604 housing units.

### **\$500 Home-Buyer Grant**

In December 1974, the federal government, through CMHC, initiated a new program to provide a \$500 grant to all first-time home buyers of moderately-priced housing. To qualify, applicants had to be buying newly-built housing, the full price of which could not exceed the limit established for the area in which the unit was located. To be eligible for this grant, the unit had to be occupied between November 1, 1974 and December 31, 1975.

Approximately \$37 million in grants were distributed under this program in 1975.

### **Les prêts de la Société**

Dans les régions où les emprunteurs qualifiés ne peuvent pas obtenir un prêt d'un prêteur agréé, la Société peut, dans certains cas, consentir des prêts directs. Parce que la plus grande partie des fonds de la Société sont maintenant affectés à la construction d'habitations pour les familles à revenu modique ou moyen, le volume des prêts directs consentis par la Société a diminué. Au cours de 1975, la Société a engagé 13.6 millions de dollars en prêts de ce genre, soit 66 pour cent de moins que l'année précédente. Cependant, cette somme a permis de financer la construction de 604 habitations.

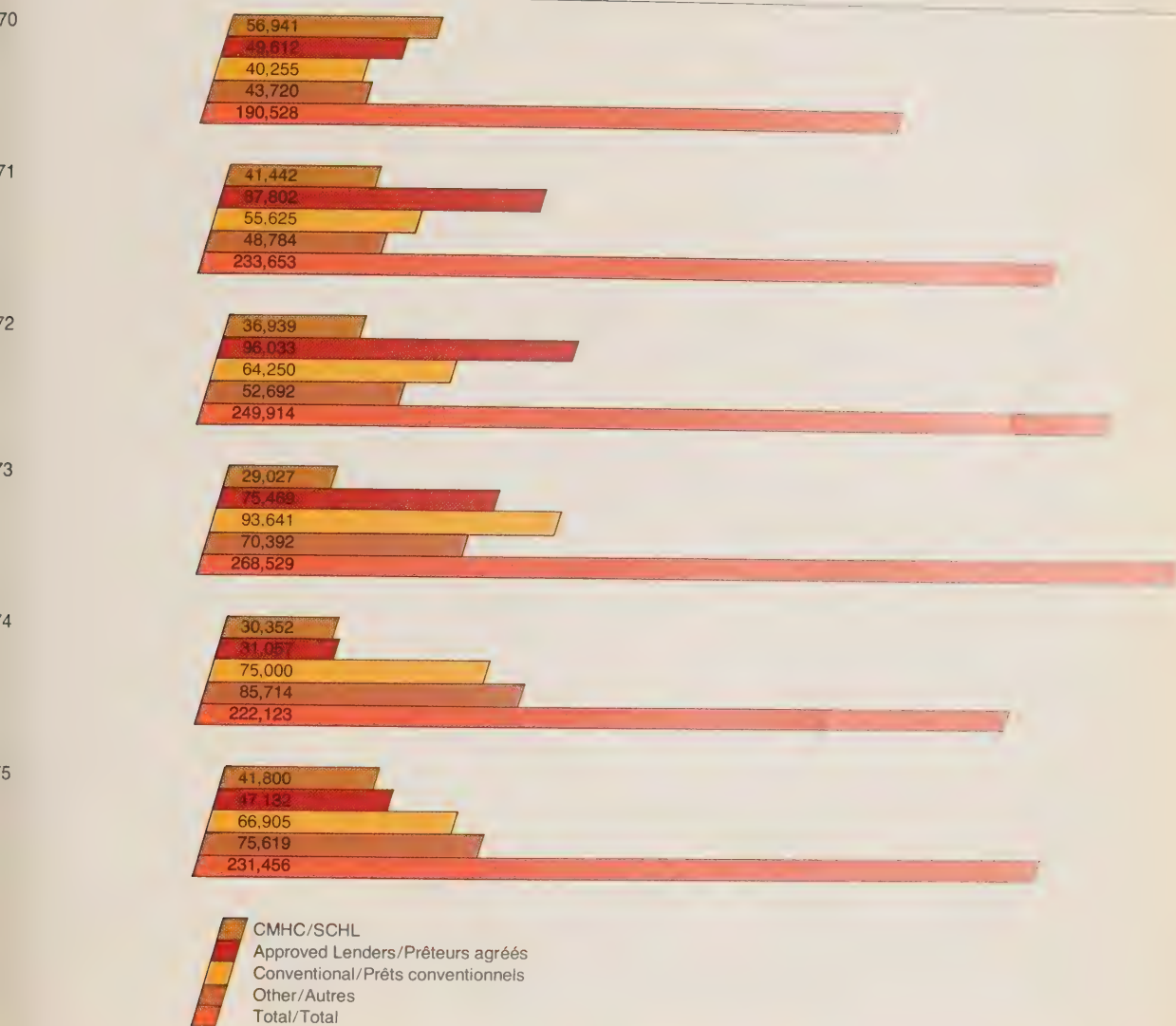
### **La subvention de \$500 aux acheteurs d'une première maison**

Au mois de décembre 1974, le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société, a établi un programme qui consistait à verser une subvention de \$500 aux acheteurs d'une première maison à prix moyen. Pour en bénéficier, il fallait se porter acquéreur d'une maison neuve, dont le prix ne devait pas dépasser le maximum déterminé pour la région dans laquelle cette maison était située. Il fallait aussi que l'habitation en question soit occupée par son propriétaire entre le 1er novembre 1974 et le 31 décembre 1975.

Environ 37 millions de dollars ont été versés en subventions aux termes de ce programme, en 1975.

Parts by Source of Financing —  
All Areas

Mises en chantier par source  
de financement — toutes les régions



## Neighborhood and Residential Improvement

## L'amélioration des quartiers et des résidences

### Neighborhood Improvement Program

The Neighborhood Improvement Program is designed to help municipalities and local residents preserve and improve the amenities and living conditions in older low and moderate-income urban neighborhoods.

Through a wide range of grants and loans, the program assists in such activities as choosing the neighborhoods, developing plans, acquiring land for housing, parks and community facilities, and improving municipal services.

The program operates by means of a federal-provincial agreement designating eligible municipalities. These, in turn, select the neighborhoods.

Under 1974 and 1975 agreements with the provinces, approximately \$99 million was allocated for the selection of neighborhood improvement areas and the planning and implementation of neighborhood plans. At the end of 1975, some 82 of the selected neighborhoods were in the planning stage while another 73 had progressed to the implementation of their neighborhood plans.

NIP is designed to complement the Corporation's Residential Rehabilitation Assistance Program.

### Site Clearance Program

CMHC's Site Clearance Program operates in conjunction with its Neighborhood Improvement Program. The Corporation makes contributions and loans to municipalities to help meet costs involved in acquiring and demolishing properties, specifically those properties that do not meet minimum housing standards or are being used for a purpose inconsistent with the character of the area.

During 1975, federal contributions totalling \$1.6 million were allocated to 19 projects for site clearance operations.

### Le programme d'amélioration des quartiers

Le programme d'amélioration des quartiers a pour but d'aider les municipalités et leur population à préserver et améliorer les services et conditions de vie dans les plus vieux quartiers urbains habités par des personnes ou des familles à revenu modique ou moyen.

Grâce à un éventail assez étendu de subventions et de prêts, le programme facilite le choix des quartiers à améliorer, la préparation des plans, l'acquisition de terrains à vocation résidentielle, l'aménagement de parcs et de services communautaires et l'amélioration de l'équipement municipal.

Le programme fait l'objet d'une entente fédérale-provinciale selon laquelle la province désigne les municipalités admissibles. Celles-ci, à leur tour, choisissent les quartiers à améliorer. En vertu des accords intervenus avec les provinces en 1974 et 1975, la Société a affecté environ 99 millions de dollars pour le choix des quartiers à améliorer ainsi que la préparation et l'exécution des plans d'amélioration de quartiers. À la fin de 1975, 82 des quartiers choisis en étaient au stade de la préparation des plans tandis que dans 73 autres, on était passé à l'exécution.

Le programme d'amélioration des quartiers se greffe normalement sur le programme d'aide à la remise en état des logements.

### Le programme de déblaiement de terrains

Le programme de déblaiement de terrains de la Société se rattache au programme d'amélioration des quartiers. La Société verse des subventions et des prêts aux municipalités pour les aider à payer le coût d'acquisition et de démolition de propriétés, surtout de celles qui ne répondent pas aux normes minimales d'habitation ou qui servent à des fins incompatibles avec le caractère du secteur en question.

Au cours de 1975, le gouvernement fédéral a affecté la somme de 1.6 million de dollars à 19 projets de déblaiement de terrains.



Mississauga, Ontario, an NHA insured loan helped finance  
these attractive condominium row houses.

Un prêt assuré aux termes de la Loi nationale sur le logement a permis  
de financer cet ensemble attrayant d'habitations en copropriété  
construites en bandes.



### **Residential Rehabilitation Assistance Program**

The purpose of the Residential Rehabilitation Assistance Program is to assist home-owners and landlords in repairing substandard dwellings by bringing them up to locally accepted standards of health and safety, as well as ensuring that the useful life of each dwelling is extended by at least fifteen years.

Under this program, funds are available to low-income people in NIP areas and in a number of specially designated areas throughout Canada.

For landlords to qualify they must agree to charge fair rents for the term of the loan; home-owners must earn less than the current maximum income level and must continue to occupy their unit for the term of the loan. For both landlords and home-owners, a portion of the loan may be forgiven.

Even if the property is not located in a NIP area, non-profit corporations may also apply for RRAP funds to repair homes or hostels. RRAP monies can also be applied to the conversion of a building from non-residential to residential use, but only if the unit is located in a NIP area.

RRAP was active in some eighty municipalities across Canada in 1975, with an additional eighty due to become involved early in 1976. In addition, RRAP operates in six specially designated areas in Newfoundland, Quebec and Ontario.

During the year more than \$13 million was committed to the program allowing 4,812 units to be rehabilitated.

### **Home Improvement Loans**

Home improvement loans for additions, repairs and alterations to existing homes and apartments are available from chartered banks and approved instalment credit agencies. CMHC provides a limited guarantee to the institution making the loan in return for an insurance fee which is paid for by the borrower.

In 1975, such loans totalled some \$15.8 million, while the Home Improvement Loan Insurance Fund paid \$290,000 for loss claims.

### **Le programme d'aide à la remise en état des logements**

Le programme d'aide à la remise en état des logements a pour but d'aider les propriétaires-occupants et les propriétaires-loueurs à réparer des habitations qui ne répondent plus aux normes jugées acceptables dans une localité, des points de vue de la salubrité et de la sécurité, et d'en prolonger la durée utile d'au moins quinze années.

En vertu de ce programme, des sommes sont offertes aux propriétaires à revenu modique d'habitations situées dans un certain nombre de secteurs spécialement désignés, d'un bout à l'autre du Canada.

Pour bénéficier de cette aide, les propriétaires-loueurs doivent consentir à exiger des loyers raisonnables pendant toute la durée du prêt, tandis que les propriétaires-occupants doivent avoir un revenu inférieur à un certain maximum prédéterminé et occuper leur logement jusqu'à l'échéance du prêt. Le propriétaire-loueur et le propriétaire-occupant peuvent bénéficier de la remise gracieuse d'une partie du prêt.

Même si les propriétés en question ne sont pas situées dans un quartier destiné à être amélioré, les organismes sans but lucratif peuvent aussi demander des fonds en vertu de ce programme (PAREL) pour réparer des maisons ou des résidences collectives. Ces mêmes fonds peuvent, de plus, servir à transformer un bâtiment non résidentiel en un immeuble résidentiel, mais seulement si la propriété est située dans un quartier à améliorer.

En 1975, ce programme était appliqué dans environ 80 municipalités et 80 autres allaient se prévaloir des avantages du PAREL au début de 1976. De plus, le programme est mis en œuvre dans six secteurs spécialement désignés de Terre-Neuve, du Québec et de l'Ontario.

Au cours de l'année, plus de 13 millions de dollars ont été affectés à ce programme, ce qui a permis de restaurer 4,812 logements.

### **Les prêts pour l'amélioration de maisons**

Les banques à charte et les organismes agréés de crédit à tempérament peuvent consentir des prêts pour l'amélioration de maisons en vue d'effectuer des rajouts, des réparations et des modifications à des maisons ou des appartements existants. La Société accorde une garantie limitée à l'institution qui consent des prêts de ce genre, moyennant une prime d'assurance que l'emprunteur doit payer.

En 1975, la valeur des prêts de ce genre s'est élevée à 15.8 millions de dollars, tandis que le fonds d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons a payé \$290,000 en réclamations.

habilitation of the existing housing stock is encouraged under the National Housing Act. Two programs, the Neighborhood Improvement Program and the Residential Rehabilitation Assistance Program, are being used in many provinces. Here, in the Mundy area of St. John's, Nfld., older homes are being renovated and modernized.

La LNH encourage la restauration de logements récupérés. Deux importants programmes mis au point à cet effet, le programme d'amélioration des quartiers et le programme d'aide à la remise en état des logements, recouvrent le même terrain dans toutes les provinces et le quartier de Mundy Pond à St. John de T.-N. ne fait pas exception à cette règle.





## Land and Municipal Infrastructure

## Les terrains résidentiels et l'infrastructure municipale

### Land

The objective of the Land Assembly Program is to ensure an adequate supply of serviced residential land, to stabilize and, where possible, reduce serviced land prices, and to encourage a high standard of residential development and community environment. Under the terms of the program, provinces and municipalities can obtain federal assistance to assemble, plan and develop land for residential and associated purposes, or to establish land banks for future development of a predominantly residential nature.

Land assembly activity in 1975 included the funding of such major projects as the development of further phases in the Mount Pearl New Town in St. John's, Nfld.; the large Malvern project in Toronto; and the Saltfleet and Hamilton Mountain projects in Hamilton, Ont. Similarly, significant funds were established for land banking and partial development in Greater Vancouver, Charlottetown, Metropolitan Winnipeg and Halifax-Dartmouth as a continuation of previous federal land activity in these areas.

By comparison with this involvement in the land development of major urban centres, the federal land programs were utilized in 33 smaller centres in most provinces and territories including the servicing of a resource-based new community on Baffin Island.

Under federal-provincial partnership agreements, 75 per cent of the capital cost is borne by the federal government and the remainder by the province. Seven projects to provide a total of 1,117 residential building lots and two projects involving 1,827 acres for land banking were approved in 1975. Since the inception of the program in 1948, a total of 33,672 lots have been authorized for development and, under federal and federal-provincial programs, a total of approximately 33,000 acres have been acquired in land banks for future growth.

### Les terrains résidentiels

Ce programme a pour but d'assurer une disponibilité suffisante de terrains résidentiels pourvus des services, de stabiliser et, lorsqu'il est possible, réduire le prix de ces terrains, et d'encourager l'aménagement de quartiers résidentiels et de nouvelles collectivités de haute qualité. A cette fin, une aide financière peut être accordée aux provinces et aux municipalités désireuses de regrouper et d'aménager du terrain à des fins résidentielles et autres fins connexes, ou encore de constituer des réserves foncières en vue du développement ultérieur de secteurs à vocation surtout résidentielle.

Parmi les projets d'aménagement de terrains entrepris et financés en 1975, il faut mentionner la réalisation de phases ultérieures de Mount Pearl New Town, à St-Jean (Terre-Neuve), le vaste projet Malvern à Toronto et les projets Saltfleet et Hamilton Mountain à Hamilton (Ontario). Par ailleurs, des sommes importantes ont été affectées à la constitution de réserves foncières et à l'aménagement partiel du terrain dans le grand Vancouver, à Charlottetown, dans la région métropolitaine de Winnipeg et dans Halifax-Dartmouth, pour faire suite à des projets fédéraux déjà entrepris dans ces régions.

Pour faire pendant à ce genre d'activité dans les grands centres urbains, le programme fédéral d'aménagement de terrains a été appliqué aussi dans 33 centres de moindre importance situés dans la plupart des provinces et dans les territoires, tel par exemple l'aménagement des services dans une nouvelle localité de l'île de Baffin.

Le gouvernement fédéral peut conclure des accords avec les provinces, où il est stipulé que 75 pour cent du coût en immobilisations est à la charge du gouvernement fédéral et le reste à la charge du gouvernement provincial. Sept projets destinés à produire au total 1,117 terrains à bâtir et deux projets en vue de constituer une réserve foncière de 1,827 acres ont été approuvés en 1975. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 33,672 terrains à bâtir et, en vertu de programmes fédéraux ou fédéraux-provinciaux, l'acquisition d'environ 33,000 acres en vue de constituer des réserves foncières.

### **Municipal Infrastructure Program**

Established in 1961 as the Sewage Treatment Program, the Municipal Infrastructure Program is designed to eliminate water and soil pollution by assisting provinces and municipalities in the financing of municipal sewage treatment and trunk collector facilities. In 1975, the program was enlarged to offer municipalities a complete servicing package for new residential development. Federal loans to provinces, municipalities and municipal sewerage corporations include assistance for storm trunk sewers, water supply projects and regional sewerage and water systems. Additional assistance is available to municipalities where per capita costs would be higher than the national average.

During the year agreements were negotiated and entered into with all provinces to encourage them to draw up long-term plans both for the use of land for residential development, and to develop measures to control water and soil pollution.

Since the inception of the program in 1961, CMHC has extended loans in excess of one billion dollars to assist provinces and municipalities in financing sewerage treatment projects. Loan activity in 1975 amounted to \$211.7 million spread over 322 loans. An additional \$10.8 million was contributed as high interest rate grants for sewage treatment projects which would otherwise be too great a financial burden on local taxpayers.

### **Le programme d'infrastructure municipale**

Le programme d'épuration des eaux-vannes, établi en 1961, devint plus tard le programme d'infrastructure municipale, qui a pour but d'enrayer la pollution de l'eau et du sol en aidant les provinces et les municipalités à financer l'aménagement de services municipaux de traitement des eaux-vannes et l'installation de collecteurs des eaux d'égout. Au cours de 1975, les dispositions du programme ont été élargies de façon à offrir aux municipalités une aide financière à l'égard de tous les services qui peuvent faciliter un développement résidentiel. Le gouvernement fédéral offre des prêts aux provinces, aux municipalités et aux régies municipales d'égouts pour l'aménagement de collecteurs des eaux d'égout pluviales, les projets d'approvisionnement en eau potable et pour des plans régionaux d'égouts et d'adduction de l'eau. Le programme prévoit aussi une aide supplémentaire aux municipalités où les coûts par personne seraient excessifs.

Au cours de l'année, la Société a négocié et conclu des accords avec toutes les provinces et les a encouragées à dresser des plans à long terme pour l'utilisation du terrain à des fins résidentielles et à prévoir l'adoption de mesures pour enrayer la pollution de l'eau et du sol.

Depuis l'établissement du programme en 1961, la Société a consenti des prêts d'une valeur qui dépasse le milliard de dollars afin d'aider les provinces et les municipalités à financer leurs projets de traitement des eaux d'égout. La valeur des prêts consentis en 1975 s'élève à 211.7 millions répartis en plus de 322 prêts. De plus, la Société a versé 10.8 millions à titre de subventions pour coûts excessifs, à l'égard de projets nécessaires qui auraient imposé un fardeau trop lourd aux contribuables.



*This harmonious blend of high-rise rentals, high-rise condominiums and town houses enhances the sense of community in University City, a development of 1,400 units in North York.*

*Un harmonieux mélange de tours d'appartements, d'habitations en copropriété en hauteur et de maisons en bandes rehausse le caractère de University City, qui groupe 1,400 logements à North York.*





## Development and Demonstration

### Development

The work of the Corporation's Development Group, which was established in 1974, is to identify and develop housing and planning concepts that will lead to new policies and programs. Work has taken in the main themes: Human Settlements, Technological Innovations and Housing Alternatives. In the theme of human settlements, initial work started on a study of Small Communities and Rural Hinterland, Metro Satellites and Inner Cities. In the theme of technological innovations, the Corporation has continued to support the Canadian Water Energy Loop — CANWEL. The system, which renovates household waste water and recovers energy from domestic garbage, is now successfully functioning as a prototype at the 200-500 person scale. Feasibility studies have started assessing the possibility of enlarging the capacity and miniaturizing the components of this technological innovation. A CMHC team has been assembled to study other aspects of autonomous servicing aimed at encouraging the transfer of technology from the theoretical to the practical; subjects being studied include the use of solar energy, improved building materials and more efficient construction methods. In the theme of housing alternatives, studies have started on a broad front to investigate the possibilities for increased housing choice and for making better use of urban land. Alternatives being studied are medium density housing, interior design flexibility, mobile homes and special low-cost housing. In addition, the feasibility of recycling old warehouses for housing, of building housing over shopping centres and industrial buildings, and of increasing densities in existing residential areas in an acceptable manner, are being tested. These projects are intended to show how maximum land use efficiency can be achieved in existing urban areas.

### Demonstration

The purpose of the Demonstration Program is to find attractive, alternative forms of communities containing housing that most Canadians can buy. Each innovative projects demonstrate new approaches and, at the same time, test the feasibility of new programs and policies which the Corporation might be considering.

## L'élaboration et l'application de nouveaux concepts

### L'élaboration de nouveaux concepts

L'objectif du Groupe chargé de l'élaboration de nouveaux concepts, fondé en 1974 au sein de la Société, est d'identifier et de développer des concepts de logement et de planification qui donneront naissance à de nouvelles politiques et à de nouveaux programmes. Des initiatives ont été prises dans trois secteurs principaux: les établissements humains, les innovations technologiques et les diverses formes du logement.

Dans le domaine de l'établissement des populations, des études ont été préparées en vue de l'aménagement de petites collectivités et des milieux ruraux de l'arrière-pays, des villes satellites et des centres urbains.

En ce qui concerne le développement de la technologie, la Société a continué d'aider au perfectionnement de la Canadian Water Energy Loop — ou CANWEL — un système qui permet de recycler les eaux usées et de récupérer l'énergie thermique que l'on peut extraire des déchets domestiques solides. Ce procédé est actuellement employé à titre expérimental pour des groupes de 200 à 500 personnes, mais des recherches ont démontré la possibilité d'accroître la capacité du système tout en miniaturisant ses éléments. Une équipe a été constituée au sein de la Société afin d'étudier d'autres aspects de la recherche technologique qui, évoluant du stade théorique à l'application pratique, permettra l'utilisation de l'énergie solaire, l'amélioration de matériaux de construction et la mise au point de nouvelles méthodes de construction.

Des études ont enfin été entreprises sur une large échelle afin de définir un choix plus large de solutions relatives à l'habitation et à une meilleure utilisation du terrain. Dans cette optique, on a examiné les possibilités offertes par le logement à densité moyenne, la flexibilité de la disposition intérieure, les maisons mobiles et finalement le logement à prix de revient modique. On a par ailleurs étudié la possibilité pratique de réaménager des entrepôts, de construire des logements au-dessus de centres commerciaux et d'immeubles industriels, ainsi que d'augmenter la densité des zones résidentielles de façon acceptable. Toutes ces initiatives sont actuellement en cours, afin de démontrer les avantages d'une utilisation maximale et contrôlée du terrain disponible dans les zones urbaines.

### L'application de nouveaux concepts

Le but du programme d'application des concepts est de fournir des solutions de rechange attrayantes aux collectivités de logements traditionnels et ce, en tenant compte du pouvoir d'achat de la plupart des

Five projects, three of which were started in 1975, are underway:

- A community concept plan, being prepared for the 400-acre Woodroffe Demonstration Project in suburban Nepean Township in the Ottawa area, will include a full range of shopping, recreation and social opportunities for its eventual 14,000 residents.
- The Corporation, in conjunction with the National Capital Commission, has completed the initial planning for the LeBreton Demonstration Project, a 150-acre site adjacent to Parliament Hill in Ottawa. This community, for at least 10,000 people, is intended to set new standards for development in inner-city areas.
- Started in late 1975, initial studies have begun by the Corporation and the National Capital Commission for the Secteur Fournier Demonstration Project in Hull, Quebec. The project will show how new development can be sensitively knitted to the social and physical fabric of an existing residential area.
- The question of how to broaden housing choices in a small community is being studied in Revelstoke, British Columbia. Initial planning of a 20-acre site will also investigate ways of designing housing to accommodate extreme snowfall conditions.
- Just begun, the Charlottetown Demonstration Project, an 87-acre site in Prince Edward Island, will introduce new housing forms to an area where a very limited range of new housing is being built.

Canadiens. Les projets présentés font état d'innovations, tout en expérimentant la portée pratique de politiques et de programmes nouveaux que la Société pourrait adopter.

Cinq projets, dont trois entrepris en 1975, sont en voie de réalisation:

- Un plan conceptuel communautaire, en voie de préparation pour l'aménagement d'un terrain de 400 acres situé avenue Woodroffe, dans le Township de Nepean, près d'Ottawa, comporte tous les services commerciaux, récréatifs et sociaux requis pour la population qui choisira d'y élire domicile, soit environ 14,000 âmes.
- La Société, avec l'aide de la Commission de la capitale nationale, a terminé la planification initiale du projet de démonstration LeBreton, qui prendra ultérieurement forme sur un terrain de 150 acres situé à proximité de la Colline parlementaire à Ottawa. Ce complexe, prévu pour au moins 10,000 personnes, offrira de nouvelles options dans le domaine du développement au centre d'une ville.
- Entreprises vers la fin de 1975, des études initiales du projet de démonstration du Secteur Fournier, à Hull, Québec, se poursuivent par les soins de la Société et de la Commission de la capitale nationale. Ce projet indiquera comment il est possible de juxtaposer de nouveaux aménagements à une communauté existante et d'unir harmonieusement les concepts résidentiels d'hier et d'aujourd'hui.
- La difficulté d'offrir un choix plus vaste de logements dans une petite communauté fait l'objet d'un projet démonstratif à Revelstoke, en Colombie-Britannique. La planification initiale d'un terrain de 20 acres tient également compte de l'impératif que représentent de fortes précipitations de neige.
- Le projet Charlottetown, dans l'Ile-du-Prince-Edouard, qui comporte un terrain de 87 acres, encore à son stade de planification initiale, prévoit l'introduction de nouveaux concepts de logement dans une partie du pays où le choix dans ce domaine demeure fort restreint.

**Research**

The Corporation's Research Program is directed towards the development and improvement of policies, programs and technological innovations related to the housing field.

The Research and Development Plan for 1975 centred on filling in data and information gaps, and exploring new approaches in a number of areas. This has led to research activity in the following areas: difficulties in delivering non-profit and cooperative housing; alternatives to public housing; residential improvement problems; land and infrastructure strategies; methods of intervention in mortgage markets, and technological research into housing and infrastructure.

CMHC also supported a wide range of research-related activities in 1975 through the funding of seminars, conferences and the preparation of research publications.

**La recherche**

Le programme de recherche de la Société a pour but d'élaborer et d'améliorer les politiques, les programmes et les innovations d'ordre technique se rapportant au domaine du logement.

Le programme de recherche et de développement pour 1975 a surtout consisté à combler certaines lacunes dans les données et les connaissances de la Société et à découvrir de nouvelles façons d'aborder les problèmes dans un certain nombre de domaines. Cette orientation a donné lieu à des projets de recherche dans les domaines suivants: les difficultés à procurer des logements sans but lucratif ou selon le régime coopératif; d'autres solutions à l'égard du logement social; les problèmes relatifs à l'amélioration des propriétés résidentielles; les lignes de conduite à adopter au sujet du terrain et de l'infrastructure; les méthodes d'intervention sur les marchés hypothécaires ainsi que la recherche technologique appliquée à l'habitation et à l'infrastructure.

La Société a de plus aidé à la poursuite d'activités reliées au programme de recherche, en finançant des séminaires, des conférences et la préparation de publications hautement spécialisées.



### Mortgage Administration

The Corporation holds mortgages from the joint loans made under various housing acts prior to 1954, and as a result of loans made under various provisions of the National Housing Act, 1954. CMHC also holds mortgages and agreements for sale arising from the sale of Corporation-owned property.

The mortgage debt outstanding at the end of 1975 under the National Housing Act amounted to \$17.7 billion, representing 28.9 per cent of the total mortgage debt in Canada. The Corporation, with a portfolio of over \$6.8 billion, continues to hold the largest single share of the NHA mortgage debt. The chartered banks hold \$4 billion and life insurance companies \$2 billion. The remainder is held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

A total of \$17 million was paid by the Mortgage Insurance Fund in 1975 on a total of 119 claims. During 1975, claims decreased on single-family dwelling acquisitions while claims increased for multiple-family dwellings.

### Subsidy Contribution Administration

Under both direct and insured AHOP, the Corporation may subsidize borrowers if it will help them to keep their monthly mortgage and tax payments near 25 per cent of their gross family income.

Subsidy payments under the insured lending provisions of AHOP began in July 1975, and by the end of the year, 842 qualified borrowers were receiving Corporation assistance in making their mortgage payments to approved lenders.

As at December 31, 1975, a total of 23,430 borrowers were receiving subsidy contribution payments under the Corporation's direct lending AHOP.

### La gestion des créances hypothécaires

La Société détient des créances hypothécaires à la suite de prêts conjoints consentis en vertu des diverses lois sur l'habitation en vigueur avant 1954 et de prêts consentis aux termes des diverses dispositions de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation. La Société détient aussi des créances hypothécaires et des conventions de vente résultant de la vente de propriétés qui lui appartenaient.

À la fin de 1975, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 17.7 milliards de dollars; soit 28.9 pour cent du total des créances hypothécaires pour l'ensemble du Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 6.8 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les banques à charte détiennent 4 milliards et les compagnies d'assurance-vie, 2 milliards. Le reste fait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs intéressés au marché secondaire des prêts hypothécaires.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 17 millions de dollars répartis en 119 réclamations, en 1975. Au cours de l'année, on a enregistré une réduction des réclamations pour des maisons unifamiliales reprises, ainsi qu'une augmentation des réclamations en ce qui concerne les immeubles multifamiliaux dont la Société a dû faire l'acquisition.

### La gestion des subventions

En vertu des programmes d'aide pour l'accession à la propriété, financés respectivement par la Société ou par des prêts assurés, la Société peut verser des subventions aux emprunteurs pour ramener leurs paiements mensuels hypothécaires (incluant les taxes) à pas plus de 25 pour cent de leur revenu familial brut.

Le paiement de subventions aux termes des dispositions du programme d'aide pour l'accession à la propriété, au moyen de prêts assurés, a commencé au mois de juillet 1975, et à la fin de l'année, 842 emprunteurs qualifiés recevaient une aide financière de ce genre pour le paiement de leurs mensualités hypothécaires aux prêteurs agréés.

Par ailleurs, en date du 31 décembre 1975, 23,430 emprunteurs recevaient des subventions en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété financé directement par la Société.

se condominium homes in Regina, Saskatchewan, were built  
the help of an NHA insured loan.

Ces habitations en copropriété ont été construites à Regina  
(Saskatchewan), à l'aide d'un prêt assuré aux termes de la Loi nationale  
sur l'habitation.



---

### Real Estate Administration

The Corporation's real estate assets range from holdings acquired at the end of the Second World War to property acquired through mortgage default or by the Corporation's Mortgage Insurance Fund.

At the end of 1975, the Corporation had under administration 19,397 units of which 14,425 were the Corporation's direct real estate holdings. The balance were being administered on behalf of the Mortgage Insurance and Rental Guarantee Funds.

During the year, 127 single-family units and 2,630 apartment and row-housing units were acquired.

Virtually all the single-family units were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund, while 84.5 per cent of the multiple dwellings were acquired directly by the Corporation as a result of extensive participation in low-income housing programs.

In 1975, some 494 single-family units and 280 multiple-dwelling units were sold. Some 79.5 per cent of all units sold were Mortgage Insurance Fund properties.

By the end of 1975, there were 468 rental accounts in arrears on Corporation-owned and administered projects. The number of accounts in arrears represented 2.6 per cent of the total number of units rented. The vacancy rate as at December 31, 1975 represented 7.6 per cent of the total number of units under management.

### La gestion des immeubles

Les propriétés immobilières qui constituent une partie de l'actif de la Société sont des propriétés acquises à la fin de la deuxième guerre mondiale, et des propriétés acquises à la suite de défauts de paiement ou encore par l'entremise du fonds d'assurance hypothécaire.

A la fin de l'année, la Société administrait 19,397 logements, dont 14,425 étaient des propriétés immobilières lui appartenant. Les autres étaient administrés pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire et du fonds de garantie de loyer.

Au cours de l'année, la Société a fait l'acquisition de 127 maisons unifamiliales et de 2,630 appartements et logements en bandes. A peu près toutes les maisons unifamiliales ont été acquises pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire, alors que la Société a repris directement 84.5 pour cent des bâtiments multifamiliaux, par suite d'une intense participation aux programmes de logement pour les personnes à revenu modique.

En 1975, la Société a vendu 494 maisons unifamiliales et 280 habitations groupées dans des bâtiments multifamiliaux. De tous ces logements, environ 79.5 pour cent appartenaient au fonds d'assurance hypothécaire.

A la fin de 1975, le nombre de comptes de loyer en souffrance pour des logements appartenant à la Société ou dont elle assure la gestion, s'élevait à 468. Ce nombre représentait 2.6 pour cent du nombre total de logements loués et le pourcentage des logements inoccupés à la même date représentait 7.6 pour cent du nombre total de logements administrés par la Société.



The past year was the first in which Corporation offices across Canada operated under the authority of their newly decentralized responsibilities. The increased local office role, and the upgrading of five of them to full program delivery status, meant a more effective response to local housing and community needs.

Regional offices, now operating in all 10 provinces, increased the Corporation's awareness of provincial needs and its capability in the area of federal-provincial relations and consultations.

The National Office in Ottawa, with local and regional inputs, concentrated its efforts on directing and coordinating policy, program development activities and corporate planning.

A Women's Bureau was established in 1975 to promote equal opportunity for women in all the Corporation's activities.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 3,233 compared with 3,178 at the end of 1974.

The President and Members of the Board of Directors are most appreciative of the loyal and efficient manner in which employees performed their duties in 1975.

L'année 1975 a été la première année durant laquelle les bureaux de la Société de tout le Canada ont mis à exécution les plans de décentralisation de la Société. Le rôle accru des bureaux locaux et le changement de statut de cinq de ces bureaux, qui leur a permis d'appliquer et d'administrer tous les programmes, ont constitué une façon efficace de répondre aux besoins en logements et autres besoins des collectivités.

Les bureaux régionaux, qui se trouvent maintenant dans chacune des dix provinces, ont permis à la Société de devenir plus consciente des besoins des provinces et ont accru ses capacités d'établir et de maintenir des consultations et relations fédérales-provinciales.

Quant au bureau national à Ottawa, qui reçoit informations et réactions de la part des bureaux locaux et régionaux, il a concentré ses efforts en vue de diriger et de coordonner ses pratiques, d'intensifier les activités relatives aux programmes et de continuer à planifier toutes ses opérations en tant que société.

Un Bureau de la promotion féminine a été créé en 1975 afin de fournir une occasion égale à toutes les femmes de participer aux activités de la Société.

À la fin de l'année, la Société comptait 3,233 employés réguliers et temporaires, comparativement à 3,178 à la fin de 1974.

Le président et les membres du Conseil d'administration apprécient vivement la façon loyale et efficace dont les employés se sont acquittés de leurs fonctions au cours de l'année 1975.

Two Bills received Royal Assent during the year; Bill C-46, an Act to amend the National Housing Act, and Bill C-77, an Act to amend the National Housing Act and the Central Mortgage and Housing Corporation Act.

Bill C-46, approved March 26, 1975:

- broadened the Assisted Home-Ownership Program by extending graduated grants to new housing financed through loans made by private lenders and insured through the NHA or private mortgage insurers;
- allowed CMHC to make contributions to private entrepreneurs who obtain insured loans from approved lenders to make rental accommodation available at lower rents;
- allowed CMHC to acquire land and lease it at reasonable rates to sponsors of non-profit and cooperative housing projects;
- removed the time limit for the completion of sewage treatment projects needed to qualify for the 25 per cent loan forgiveness, and broadened federal assistance to include storm trunk sewers as part of a sewage disposal system.

Bill C-77, approved December 20, 1975, amended the National Housing Act by:

- authorizing Central Mortgage and Housing Corporation to make interest reduction grants to cooperative housing bodies, non-profit housing groups, and individuals who borrow from CMHC to build housing projects or rehabilitate existing housing;
- establishing a program of cash grants to municipalities of \$1,000 per unit for new medium-density family housing units built in the municipality and approved for construction before December 31, 1978;
- authorizing the Corporation to make loans and forgive indebtedness to municipalities in respect of municipal water supply projects;
- modifying the Assisted Home-Ownership Program to authorize CMHC to make loans to assist borrowers in meeting mortgage repayment during the early stages of repayment;
- modifying the Assisted Rental Programs by making interest-reducing loans to builders who will create housing for rental at rates agreed to by CMHC.

Deux projets de loi ont été sanctionnés au cours de l'année; le Bill C-46, modifiant la Loi nationale sur l'habitation et le Bill C-77 modifiant la Loi nationale sur l'habitation et la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le Bill C-46, approuvé le 26 mars 1975, prévoyait ce qui suit:

- Les dispositions du programme d'aide pour l'accession à la propriété étaient élargies de façon à permettre à la Société d'accorder des subventions proportionnelles à l'égard de nouvelles habitations financées à l'aide de prêts consentis par des prêteurs privés et assurés aux termes de la LNH ou par des compagnies privées d'assurance de prêts hypothécaires.
- Il autorisait la Société à verser des subventions à des entrepreneurs du secteur privé qui obtiennent des prêts assurés des prêteurs agréés afin de construire des logements à loyer raisonnable.
- Il permettait à la Société d'acquérir du terrain et de le louer à des taux raisonnables à des initiateurs de projets sans but lucratif et à des coopératives d'habitation.
- Il abolissait le délai fixé pour l'achèvement des travaux d'épuration des eaux-vannes en vue de bénéficier de la remise de 25 pour cent au compte du prêt et prévoyait que l'aide financière du gouvernement fédéral s'applique aussi à l'aménagement de collecteurs d'eaux pluviales à l'intérieur d'un réseau d'évacuation des eaux d'égout.

Le Bill C-77, approuvé le 20 décembre 1975, modifiait la Loi nationale sur l'habitation de façon à:

- autoriser la Société centrale d'hypothèques et de logement à consentir des prêts en réduction de l'intérêt à des coopératives d'habitation, à des sociétés sans but lucratif et à des particuliers qui empruntent de la Société pour construire des habitations ou restaurer des logements existants;
- établir un programme de subventions aux municipalités à raison de \$1,000 par unité, pour faciliter la construction d'habitations à prix modique et de densité moyenne, laquelle construction doit être approuvée avant le 31 décembre 1978;
- autoriser la Société à consentir des prêts et à renoncer à une partie de ses créances avec les municipalités en ce qui concerne les projets municipaux d'approvisionnement en eau potable;
- modifier le programme d'aide pour l'accession à la propriété de façon à autoriser la Société à consentir des prêts pour aider les emprunteurs à effectuer le paiement de leur dette hypothécaire au cours des premières années de remboursement;

Bill C-77 amended the CMHC Act to provide for a chairman of the Board to be designated by the Governor in Council from among the public service appointees to the Board and also to separate the powers of the President and the Chairman of the Board. National Housing Loan Regulations were amended in October to permit the Corporation to contribute up to \$900 per unit annually — previously \$600 — to meet the cost of operating a rental housing project where the rentals that would otherwise be charged by the owner would exceed those deemed reasonable, having regard for the probable income of lessees. A further amendment in October reduced the amount of the contribution to \$600 effective January 1, 1976. A new regulation introduced in October set the annual amount of rental that may be charged by the Corporation when leasing previously acquired land to non-profit corporations, at not less than the cost of the land as determined by the Corporation amortized over 50 years at the Corporation's prevailing rate. Provision was made for a reduction of up to \$1,200 per unit where the rental charges are set by contract between the borrower and CMHC.

- modifier le programme d'aide au logement locatif en consentant des prêts en réduction de l'intérêt aux constructeurs qui vont réaliser des logements à loyer à des taux convenus avec la Société.

Le Bill C-77 modifiait la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement en prévoyant que le gouverneur en conseil désigne un président du Conseil d'administration choisi au sein des hauts fonctionnaires qui sont administrateurs du Conseil, et en séparant les fonctions de président du Conseil d'administration et de président de la Société.

Les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été modifiés au mois d'octobre de façon à permettre à la Société de verser jusqu'à \$900 — plutôt que \$600 — par logement annuellement pour aider à payer le coût d'exploitation d'un ensemble de logements à loyer, dans les cas où les loyers qui seraient autrement exigés par le propriétaire dépasseraient des taux jugés raisonnables, compte tenu du revenu probable des locataires. Un autre amendement apporté aux règlements, au mois d'octobre, ramenait le montant de la subvention à \$600 à compter du 1er janvier 1976.

Un nouveau règlement adopté au mois d'octobre fixait le montant annuel des loyers que la Société peut exiger, lorsqu'elle loue à des sociétés sans but lucratif, du terrain dont elle s'est portée acquéreur, à un montant non inférieur au coût du terrain, tel que déterminé par la Société et amorti au cours de 50 ans au taux auquel la Société emprunte ses capitaux. Il a été prévu de réduire jusqu'à \$1,200 au maximum par unité les frais de location lorsque ceux-ci sont déterminés par contrat passé entre l'emprunteur et la Société.



## Interest Rates

## Les taux d'intérêt

The interest rate for direct Corporation loans to prospective home-owners in areas not served by approved lenders (Sections 58 and 59) started the year at  $10\frac{3}{4}$  per cent, dropped to 10 per cent in February, increased to 11 per cent in July and  $11\frac{3}{4}$  per cent in December. On Home Improvement Loans the rate was  $11\frac{1}{8}$  per cent in January, dropped to  $10\frac{1}{2}$  per cent in April, increased to 11 per cent in July, and 12 per cent in October.

Four changes from a January level of  $9\frac{3}{4}$  per cent brought the rate of interest to  $10\frac{3}{4}$  per cent in October for urban renewal loans (Section 25), neighborhood improvement (Section 27.2), site clearance (Section 27.5), federal-provincial public housing and land assembly (Section 40), loans for land assembly (Section 42), loans for public housing (Section 43), federal-provincial new communities (Section 45.1), loans for new communities (Section 45.2), student housing (Section 47) and sewage treatment projects (Section 51).

The interest rate on low-rental housing loans and non-profit housing (Section 15.1) remained at eight per cent during the year. On loans under the assisted home-ownership program (Section 34.15) the maximum interest rate is the prevailing Section 58 rate but is reduced, depending on the borrower's income, by the interest-reduction contribution paid by the Corporation.

Le taux d'intérêt exigé par la Société sur les prêts qu'elle consent directement aux futurs propriétaires, dans les régions où les prêteurs agréés ne consentent pas de prêts (articles 58 et 59), était de  $10\frac{3}{4}$  pour cent au début de l'année; il est passé à 10 pour cent au mois de février et a remonté à 11 pour cent en juillet, puis à  $11\frac{3}{4}$  pour cent en décembre. A l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons, le taux d'intérêt est passé successivement de  $11\frac{1}{8}$  pour cent en janvier à  $10\frac{1}{2}$  pour cent en avril, à 11 pour cent en juillet et à 12 pour cent en octobre.

Quatre changements effectués à partir du taux de  $9\frac{3}{4}$  pour cent exigé en janvier portèrent ce taux à  $10\frac{3}{4}$  pour cent en octobre, en ce qui concerne les prêts pour la rénovation urbaine (article 25), l'amélioration des quartiers (article 27.2), le déblaiement de terrains (article 27.5), la construction de logements sociaux et l'aménagement de terrains à la suite d'accords fédéraux-provinciaux (article 40), l'aménagement de terrains (article 42), les logements sociaux (article 43), l'aménagement de nouvelles collectivités en vertu d'accords fédéraux-provinciaux (article 45.1), la création de nouvelles collectivités (article 45.2), les logements d'étudiants (article 47) et les projets d'épuration des eaux-vannes (article 51).

Le taux d'intérêt exigé sur les prêts consentis pour la construction de logements à loyer modique et de logements construits par des sociétés sans but lucratif (article 15.1) est demeuré à 8 pour cent au cours de l'année. Dans le cas des prêts consentis en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété (article 34.15), le taux maximum d'intérêt est le taux prévu à l'article 58 mais il est réduit, selon le revenu de l'emprunteur, par l'assistance en réduction de l'intérêt, accordée par la Société.

## Central Mortgage and Housing Corporation

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (RSC 1952, c.46). Under this Act, the National Housing Act (RSC N-10), subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing; (NHA Sections 5, 6)

Make advances to home purchasers sufficient to complete the house (if financed under the NHA) in cases where the builder goes bankrupt or insolvent prior to completion of the unit; (NHA Section 8.1)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain secured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 58)

Make mortgage loans on low-rental housing projects; (NHA Section 15)

Make mortgage loans to non-profit corporations, loans and contributions to non-profit corporations that are constituted exclusively for charitable purposes in those which are provincially-municipally owned, low-rental housing projects; (NHA Section 15.1)

Make loans to universities, cooperative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups and handicapped persons, provinces or their agencies, municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 47)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction and expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution and water treatment facilities to open up land for new residential development; (NHA Section 51)

Make loans and contributions to households of two or more persons for the construction or acquisition of housing; (NHA Section 34.15)

Make loans and contributions to owners of housing to assist in the construction of low to moderate rental housing; (NHA Section 14.1)

Make loans or contributions to cooperative associations to assist in the construction, acquisition or improvement of a housing project; (NHA Section 18)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors; (NHA Sections 13, 14, 29, 34)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages

## La Société centrale d'hypothèques et de logement

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale sur l'habitation (SRC, N-10), des amendements apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs:

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Articles 5,6)

De verser une avance à un acheteur de maison pour lui permettre d'achever la maison (si elle est financée en vertu de la LNH) dans les cas où le constructeur fait faillite ou devient insolvable avant l'achèvement de la maison (LNH, Article 8.1)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Article 58)

De consentir des prêts hypothécaires pour des logements à loyer modique (LNH, Article 15)

De consentir des prêts hypothécaires à des sociétés sans but lucratif ainsi que des prêts et subventions à des sociétés sans but lucratif constituées exclusivement à des fins philanthropiques ou à celles qui appartiennent aux provinces et aux municipalités, pour la construction de logements à loyer modique (LNH, Article 15.1)

De consentir des prêts aux universités, associations coopératives, sociétés de charité, écoles de formation professionnelle et technique, hôpitaux, écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille (LNH, Article 47)

De consentir des prêts aux provinces, municipalités ou corporations municipales de système d'égout, pour aider à réaliser des travaux de traitement des eaux d'égout, afin d'enrayer la pollution de l'eau et du sol ainsi que des projets d'approvisionnement en eau potable, pour faciliter l'aménagement de terrains à des fins résidentielles (LNH, Article 51)

De consentir des prêts et des subventions à des ménages de deux personnes et plus pour la construction ou l'acquisition d'une maison (LNH, Article 34.15)

De consentir des prêts et des subventions pour aider à la construction de logements à loyer modique ou moyen (LNH, Article 14.1)

De consentir des prêts ou des subventions à des associations coopératives pour aider à la construction,

and purchase the debentures of lending institutions; (NHA Section 10) (CMHC Act, Section 28)

Make loans and contributions to assist municipalities in the improvement of housing and living conditions in seriously deteriorated neighborhoods; (NHA Section 27.2)

Make contributions and loans to, or for the benefit of, municipalities for the acquisition and demolition of properties outside neighborhood improvement areas that do not meet minimum housing standards or that are being used for a purpose inconsistent with the character of the area; (NHA Section 27.3)

Make loans, a portion of which may be forgiven, to home-owners, non-profit corporations, and landlords who agree to rent controls, for the purpose of assisting in the repair and improvement of family housing units; (NHA Section 34.1)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 22)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects; make loans to assemble land for residential purposes or for any purpose incidental thereto; and provide grants to aid in meeting losses; (NHA Sections 40, 42, 43, 44)

Provide assistance to provinces either by way of cost-sharing arrangements or by loans with certain forgiveness elements for the acquisition, planning and servicing of lands for new communities including linkage corridors; (NHA Section 45)

Make incentive grants to municipalities for the purpose of encouraging the development of modestly priced medium density housing; (NHA Section 56.2)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of federal government departments and agencies; (NHA Section 55) (CMHC Act, Section 29)

l'acquisition ou l'amélioration d'un ensemble d'habitations (LNH, Article 34.18)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux investisseurs particuliers un revenu sur les logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 13, 14, 28, 29, 34)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des prêteurs (LNH, Article 10) (Loi SCHL, Article 28)

De consentir des prêts et des subventions aux municipalités afin de les aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie dans des quartiers en état de délabrement prononcé (LNH, Article 27.2)

D'accorder des subventions et des prêts à des municipalités pour l'acquisition et la démolition de propriétés situées en dehors des quartiers désignés à des fins d'amélioration, lesquelles ne répondent pas aux normes minimales d'habitation ou sont utilisées à des fins incompatibles avec le caractère général du quartier (LNH, Article 27.3)

De consentir des prêts, dont une partie peut faire l'objet d'une remise, à des propriétaires de maisons, des sociétés sans but lucratif et des propriétaires-loueurs qui consentent à accepter une certaine forme de régie des loyers, en vue d'aider à réparer et améliorer des logements familiaux (LNH, Article 34.1)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à ces fins (LNH, Article 22)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'habitations; de conclure une entente avec le gouvernement d'une province, pour construire et exploiter des logements sociaux; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins d'habitation ou à toute autre fin connexe; de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 40, 42, 43, 44)

D'accorder une aide financière aux provinces, au moyen d'accords prévoyant le partage des frais ou au moyen de prêts comportant une certaine remise, pour l'acquisition, la planification de terrain ainsi que l'aménagement des services en vue de créer de nouvelles collectivités, y compris des voies de communication (LNH, Article 45)



Encourage the development of better housing and  
and community planning and, in carrying out this  
possibility, to undertake or arrange for studies and  
earch on technical, economic and social aspects  
ousing; to undertake projects of an experimental  
developmental nature that may assist the Corpo-  
on in the formulation and implementation of a  
sing policy designed to meet the needs of the  
ous communities in Canada; (NHA Sections 35,  
37)

Make contributions as "Start-up Funds" to persons  
private non-profit organizations wishing to under-  
projects for individuals or families of low income;  
A Section 37.1)

Make loans to Indians for the purpose of assist-  
n the purchase, improvement or construction  
ousing projects on Indian reserves; (NHA  
tion 59).

D'accorder des subventions aux municipalités afin  
d'encourager la construction d'habitations de densité  
moyenne et à prix raisonnables (LNH, Article 56.2)

De construire, posséder et gérer des logements  
pour son compte et pour le compte de ministères et  
d'organismes fédéraux (LNH, Article 55) (Loi SCHL,  
Article 29)

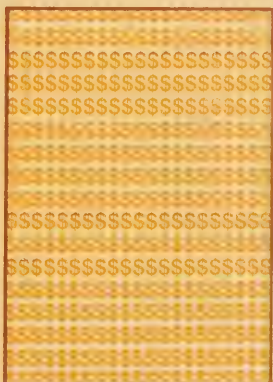
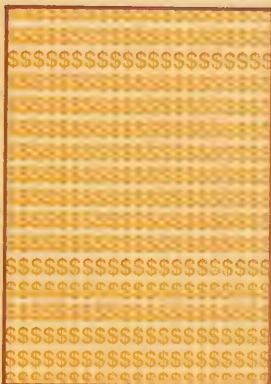
D'encourager l'amélioration du logement et de  
l'urbanisme et d'entreprendre ou de faire effectuer  
des études et des recherches sur les aspects techni-  
que, économique et social du logement; d'entre-  
prendre à titre d'expérience des projets qui peuvent  
aider la Société à formuler et mettre à exécution une  
politique du logement conçue pour répondre aux  
besoins des diverses localités du Canada  
(LNH, Articles 35, 36, 37)

D'accorder des « fonds de démarrage » à des  
personnes ou à des associations privées sans but  
lucratif, désireuses d'entreprendre des projets de  
logements destinés à des personnes ou des  
familles à revenu modique (LNH, Article 37.1)

De consentir des prêts à des Indiens, pour les aider  
à acheter, améliorer ou construire des ensembles  
d'habitations dans des réserves indiennes  
(LNH, Article 59).



Financial Section  
Section financière







## Financial Highlights

## Faits saillants de la situation financière

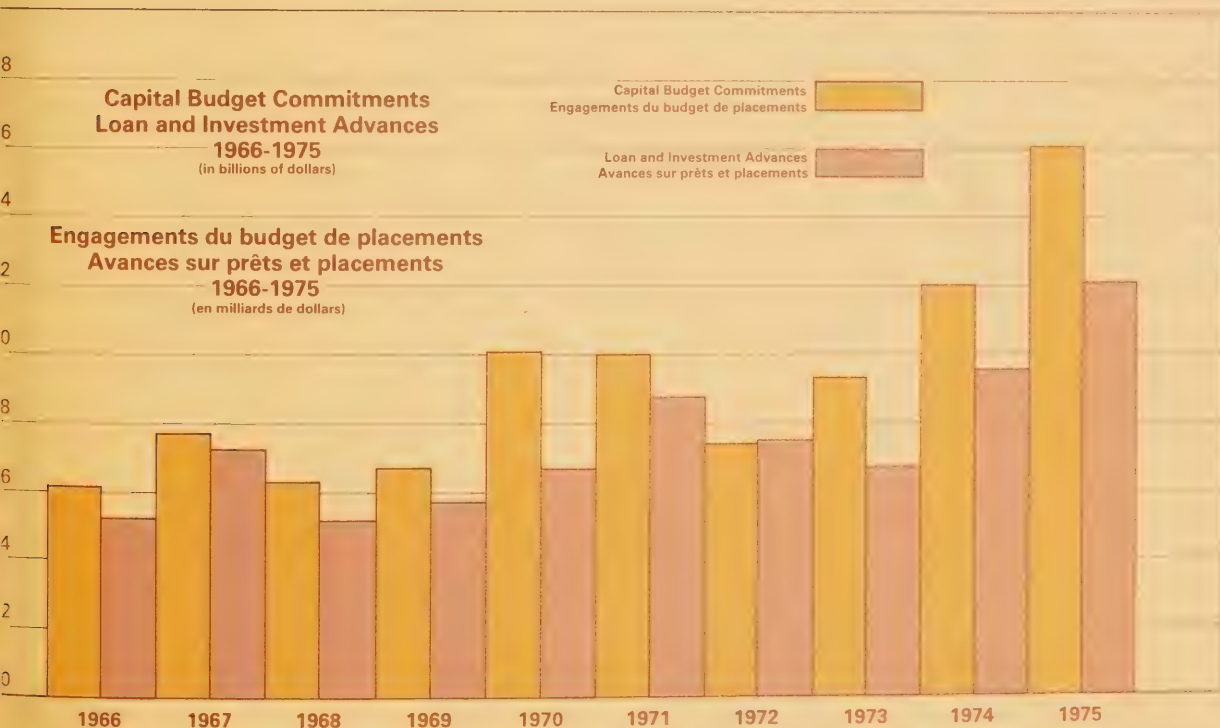
The Corporation's assets grew by 13 per cent in 1975 to a total of \$8.3 billion at year-end. This growth reflected advances on mortgage loans, investments in joint Federal-Provincial projects and real estate investments, amounting in total to \$1.25 billion. New mortgage loan advances accounted for the largest portion totalling \$1.1 billion of which \$33 million was for insured loans under the Assisted Home-Ownership Program. A contributing factor to this high level of advances was the full commitment of the Corporation's record Capital Budget of \$1.6 billion in 1975.

Borrowings from the Government of Canada provided the main source of funding for the Corporation's investments and, in line with the increase in assets, increased by \$950 million during the year. These increases in the Corporation's role as a major financial institution were accompanied by a

L'actif de la Société a augmenté de 13 pour cent en 1975 pour se chiffrer à 8.3 milliards de dollars à la fin de l'année. Cet accroissement représente les avances versées au compte des prêts hypothécaires, les placements dans des projets fédéraux-provinciaux et les placements dans des propriétés immobilières, lesquels représentent une valeur globale de 1.25 milliard. Les avances au compte des nouveaux prêts hypothécaires constituent la plus grande partie de ce montant, soit 1.1 milliard, dont 433 millions ont été affectés à des prêts assurés en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété. Le fait que tout le budget de placements de la Société, qui s'élevait au chiffre record de 1.6 milliard en 1975, a été engagé, a contribué grandement à l'accroissement des avances versées par la Société.

Les emprunts que la Société a contractés du gouvernement fédéral ont constitué la principale source des capitaux qui lui ont permis d'augmenter son portefeuille de placements, lequel, tout comme l'actif de la Société, a accusé une augmentation qui se chiffre par 950 millions de dollars.

L'accroissement des activités de la Société en tant qu'institution financière importante souligne l'intensification non moins considérable de son deuxième



dramatic increase in its 'public' role as the agent by which grants, subsidies and contributions are made available in support of housing and related objectives. The funds involved in these activities more than doubled in 1975, from \$114 million to \$241 million.

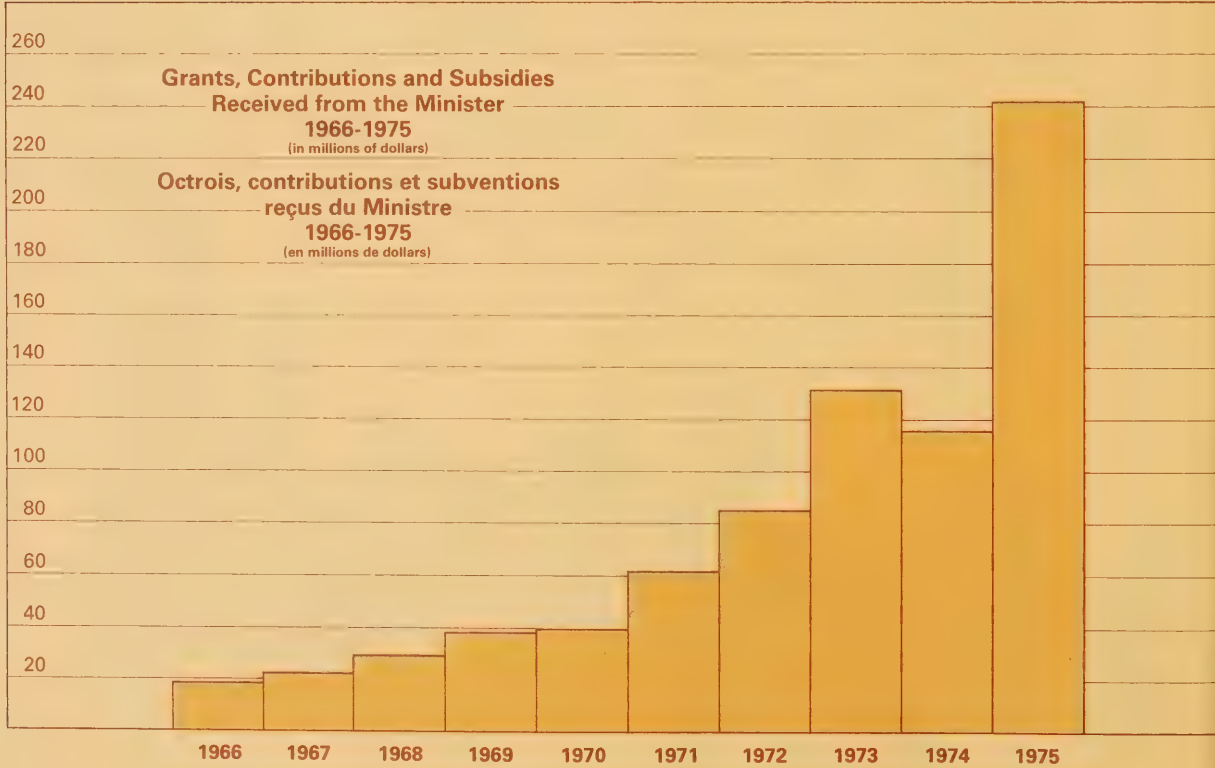
These activities include the payment of public housing subsidies, the forgiveness of loans and grants to promote the development of sewage treatment projects, and grants to stimulate the provision of modest rental dwellings through non-profit corporations and cooperatives.

Also included is assistance to new home-owners either by reducing the effective interest rate on mortgage loans or by grants to first-time home-owners. These latter activities accounted for \$42 million of the increase in grants, subsidies and contributions in 1975.

rôle, celui d'un organisme public, mandataire du Ministre d'Etat aux Affaires urbaines. A ce titre, la Société peut offrir des octrois, des subventions et des contributions en vue d'aider à la construction d'habitations et d'atteindre d'autres objectifs connexes. Les fonds affectés à ces activités ont plus que doublé en 1975 et se chiffrent par 241 millions de dollars par rapport à 114 millions en 1974.

Ces activités comprennent le paiement de subventions au logement social, la renonciation au remboursement d'une partie des prêts consentis et des subventions pour encourager l'exécution de projets d'épuration des eaux-vannes ainsi que pour stimuler la construction de logements à loyer modeste par l'entremise des sociétés et des coopératives sans but lucratif.

Il convient aussi de mentionner l'aide aux nouveaux propriétaires d'une maison, sous forme de réduction du taux effectif d'intérêt sur les prêts hypothécaires ou de subventions accordées aux propriétaires d'une première maison, ce qui représente une augmentation de 42 millions de dollars en octrois, subventions et contributions versés en 1975.



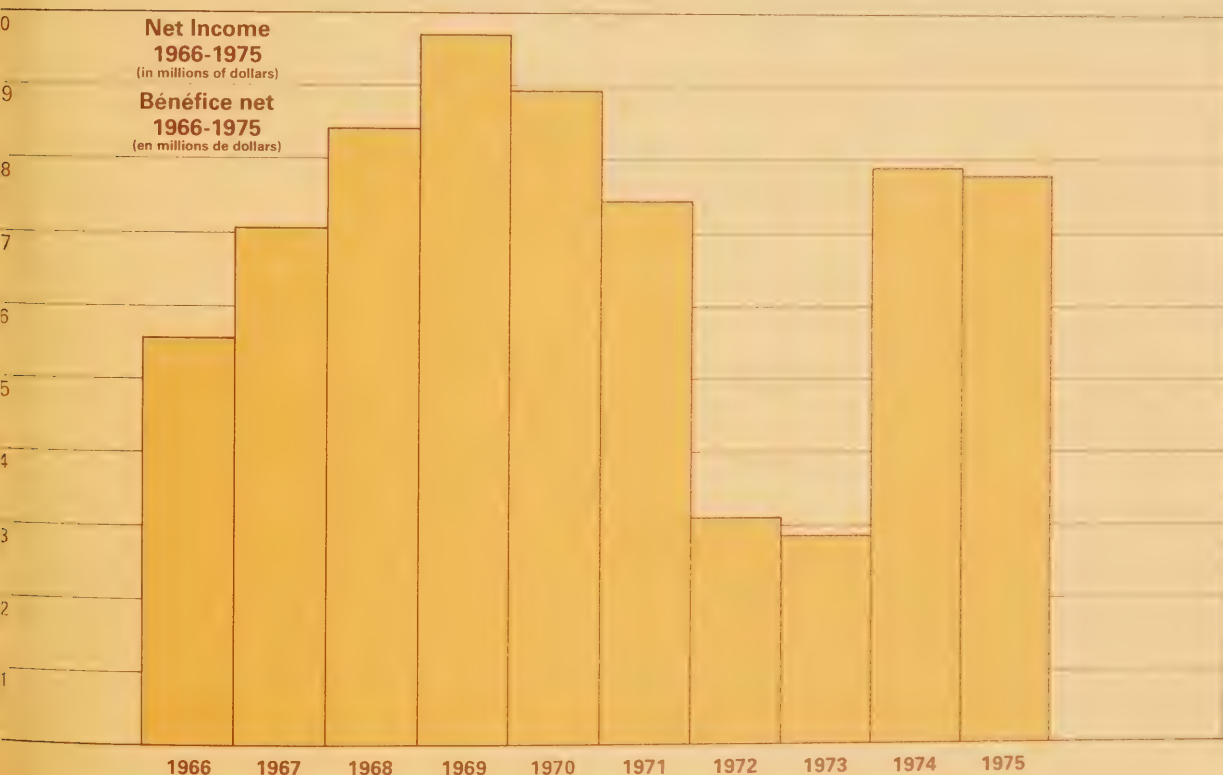


The Corporation's mortgage lending and investment activities, together with its activities relating to grants, subsidies and contributions, and other activities resulted in a total flow of resources utilized during the year of \$2.3 billion, an increase of 25 per cent over the previous year. The greater part of this flow related to borrowings, loan repayments and interest income, on one hand, and advances, repayments of borrowings and interest expense on the other.

On its operations the Corporation's net income for the year remained relatively stable at \$7.7 million. This reflected an increase in the Corporation's overall margin on its financing operations of \$9 million to \$1.4 million and an increase of \$8.7 million, to \$4.8 million, in its net administration expenses. A substantial share of these administration expenses reflected the costs of initiating loans and providing an insurance under the National Housing Act. Only part of these costs is recovered through loan application fees.

Les prêts hypothécaires consentis par la Société et ses placements, ajoutés à ses activités à l'égard des octrois, subventions et contributions, ainsi que d'autres activités, ont occasionné la mise en circulation d'un apport total de 2.3 milliards de dollars au cours de l'année, soit 25 pour cent de plus que l'année précédente. La plus grande partie de cet apport représentait des emprunts, des remboursements de prêts et le revenu d'intérêt, d'une part, et les avances, remboursements d'emprunts et frais d'intérêt, d'autre part.

Le bénéfice net réalisé par la Société, pour l'année, est resté relativement stable au chiffre de 7.7 millions de dollars. Ce chiffre reflète une augmentation de 9 millions de la marge des opérations de financement de la Société, qui est passée à 61.4 millions et une augmentation de 8.7 millions de ses dépenses nettes d'administration, qui sont passées à 64.8 millions. Une grande partie de ces frais d'administration se rapportent aux coûts occasionnés par le consentement de prêts et par l'assurance des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Les droits de demande payés par les emprunteurs permettent de récupérer une partie seulement de ces coûts.



The stability in the Corporation's earnings was achieved as a result of a combination of factors. Interest income continued to grow, but at a very modest rate in relation to the Corporation's asset growth due to the narrowing of interest margins in recent years. This has been the result of increased emphasis in the Corporation's lending activities on programs bearing the preferred NHA lending rate rather than the market rate. On the other hand, the Corporation's recoveries of administrative and related expenses from the Minister showed a significant increase from \$18.6 million in 1974 to \$32.4 million in 1975. These recoveries relate to the costs of certain programs borne by the Minister, the deficit on the Corporation's real estate operations and interest rate losses.

The assets of the insurance and guarantee funds under the administration rose to \$472.2 million at December 31st, 1975.

At the end of the year, the net income earned by the Corporation together with profits earned on the sale of real estate acquired by the Corporation without cost, was returned to the Receiver General. This amounted to \$8.1 million.

During 1975 the Board of Directors of the Corporation approved a revised format for the financial statements. The new format is designed to portray more clearly the Corporation's financial operations and to more clearly distinguish between its 'public' and 'financial' institution roles.

La stabilité des revenus de la Société résulte d'un ensemble de facteurs. Le revenu d'intérêt a continué d'augmenter, mais de façon restreinte par rapport à l'accroissement de l'actif de la Société, à cause de la réduction des marges d'intérêt au cours des dernières années. Cette situation découle du fait que la Société a consenti de plus en plus de prêts à l'égard de programmes qui permettaient de n'exiger qu'un taux d'intérêt préférentiel prévu par la Loi nationale sur l'habitation plutôt que le taux du marché. D'autre part, les sommes que la Société a récupérées du Ministre, en ce qui concerne les frais d'administration et autres frais connexes, accusent une augmentation importante, soit de 18.6 millions de dollars en 1974 à 32.4 millions en 1975. Ces montants récupérés du Ministre se rapportent aux coûts de certains programmes imputables au Ministre, au déficit résultant des activités immobilières de la Société et aux pertes relatives aux taux d'intérêt.

L'actif des fonds d'assurance et de garantie administrés par la Société a atteint 472.2 millions de dollars en date du 31 décembre 1975.

À la fin de l'année, le bénéfice net de la Société, ainsi que les profits réalisés à la vente de propriétés immobilières acquises sans coût par la Société, soit un montant de 8.1 millions de dollars, ont été virés au crédit du Receveur général.

Au cours de 1975, le Conseil d'administration de la Société a approuvé une nouvelle forme de présentation des états financiers. Ce nouveau format a pour but de faire ressortir plus clairement les activités financières de la Société et d'exprimer plus nettement la distinction entre son rôle d'organisme "public" et celui d'institution "financière".

## Auditors' Report

To The Honourable the Minister of State  
for Urban Affairs

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1975 and the statements of operations, reserve fund, financial activities and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1975 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year, after giving effect to the changes in presentation described in note 6 to the financial statements.

F. E. Walden, F.C.A.  
of the firm Clarkson, Gordon & Co.

Jacques Paré, C.A.  
of the firm Raymond, Chabot, Martin,  
Paré & Associés

Ottawa, February 13, 1976

## Rapport des vérificateurs

À l'honorable Ministre d'État  
chargé des Affaires urbaines

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1975, ainsi que les états d'exploitation, fonds de réserve, activités financières et fonds d'assurance et de garantie pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables et les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

À notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1975 et le résultat de ses opérations pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus lesquels ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent, compte tenu du changement de présentation expliqué à la note 6 aux états financiers.

F. E. Walden, F.C.A.  
de la firme Clarkson, Gordon & Cie

Jacques Paré, C.A.  
de la firme Raymond, Chabot, Martin,  
Paré & Associés

Ottawa, le 13 février 1976



## Balance Sheet

in thousands of dollars

## Bilan

en milliers de dollars

Assets	Actif	December 31, 1975 31 décembre 1975	December 31, 1974 31 décembre 1974
<b>Investments</b> Loans Schedule I	<b>Placements</b> Prêts Tableau I	<b>\$7,558,126</b>	<b>\$6,758,511</b>
<b>Investments under Federal-Provincial Agreements Schedule II</b>	<b>Placements en vertu d'ententes fédérales- provinciales Tableau II</b>	<b>492,453</b>	<b>390,411</b>
<b>Real Estate</b> at cost, less accumulated depreciation (1975—\$31,824; 1974—\$29,372) Schedule III	<b>Placements immobiliers</b> au coût, moins amortissement accumulé (1975—\$31,824; 1974—\$29,372) Tableau III	<b>125,785</b>	<b>86,411</b>
<b>Agreements for Sale and Mortgages</b> arising from sales of real estate, including accrued interest	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles au coût, y compris les intérêts courus</b>	<b>43,681</b>	<b>47,411</b>
		<b>8,220,045</b>	<b>7,283,744</b>
<b>Cash</b>	<b>Encaisse</b>	<b>3,575</b>	<b>4,411</b>
<b>Accounts Receivable</b> Due from the Minister Other	<b>Comptes à recevoir</b> Dû par le Ministre Autres	<b>21,118 682</b>	<b>11,411 682</b>
<b>Other Assets</b>	<b>Autres éléments d'actif</b>	<b>12,804</b>	<b>3,411</b>
<b>Business Premises, Office Furniture And Equipment</b> at cost, less accumulated depreciation (1975—\$7,697; 1974—\$6,790)	<b>Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement au coût, moins amortissement accumulé (1975—\$7,697; 1974—\$6,790)</b>	<b>7,464</b>	<b>6,411</b>
		<b><u>\$8,265,688</u></b>	<b><u>\$7,308,658</u></b>
<b>Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement V</b>	<b>Actif des fonds d'assurance et de garantie—État V</b>	<b><u>\$ 472,214</u></b>	<b><u>\$ 427,214</u></b>

William Teron  
President/Président

Liabilities	Passif	Statement I/État I	
		December 31, 1975 31 décembre 1975	December 31, 1974 31 décembre 1974
Borrowings from the Government of Canada Schedule IV	Emprunts du gouvernement du Canada Tableau IV	\$8,178,494	\$7,227,756
Accounts Payable and Accrued Liabilities Due to the Receiver General: Income Tax Excess in Reserve Fund Other	Comptes à payer et frais courus Dû au Receveur général: Impôt sur le revenu Excédent du fonds de réserve Autres	3,943 8,083 26,583	2,103 8,555 21,982
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté	6,499	5,018
Deferred Profits on sales of real estate	Profits reportés sur ventes d'immeubles	12,086	13,451
		8,235,688	7,278,865
Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000	25,000
Reserve Fund Statement III	Fonds de réserve État III	5,000	5,000
		30,000	30,000
		<u>\$8,265,688</u>	<u>\$7,308,865</u>
Insurance and Guarantee Funds Statement V	Fonds d'assurance et de garantie État V	\$ 472,214	\$ 427,962

Chartered Accountant/Comptable en chef  
 after Scott Crombie, C.A.

in thousands of dollars

in thousands of dollars

en milliers de dollars

en milliers de dollars

<b>Loans</b> Interest earned from borrowers Recovery of interest loss from lending at negative margin  Application fees on mortgage loans	<b>Prêts</b> Revenu d'intérêt Recouvrement de la perte d'intérêt attribuable à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt Droits de demande sur les prêts hypothécaires
Interest charged by the Government of Canada	Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Forgiveness of loans	Renonciation de prêts
<b>Federal-Provincial Agreements</b> Interest earned Interest charged by the Government of Canada Corporation's share of net losses arising from agreements	<b>Ententes fédérales-provinciales</b> Revenu d'intérêt Intérêt débité par le gouvernement du Canada Participation de la Société dans les pertes nettes encourues en vertu des ententes
<b>Agreements for sale and mortgages</b> Interest earned from purchasers Interest charged by the Government of Canada	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b> Revenu d'intérêt Intérêt débité par le gouvernement du Canada
<b>Real Estate</b> Operating loss Gain on disposal of real estate	<b>Placements immobiliers</b> Perte d'exploitation Profit sur vente d'immeubles
Interest on Government of Canada Short-Term Securities	Intérêt sur titres à court terme du gouvernement du Canada
<b>Other Income</b>	<b>Autres revenus</b>
<b>Grants and Direct Subsidies</b>	<b>Octrois et subventions directes</b>
<b>Research</b>	<b>Recherche</b>
<b>Margin on Financing Operations</b>	<b>Bénéfice sur activités de financement</b>
<b>Administration Expenses</b> Recoveries Fees earned for services to Insurance Funds Fees earned for services to Government Departments Charged to the Minister	<b>Frais d'administration</b> Recouvrements Honoraires pour services aux fonds d'assurance Honoraires pour services aux ministères du gouvernement Imputés au Ministre
<b>Total Charged to the Minister</b> Schedule V	<b>Total des imputations au Ministre</b> Tableau V
<b>Income before Income Taxes</b>	<b>Bénéfice avant impôt sur le revenu</b>
<b>Income Taxes</b>	<b>Impôt sur le revenu</b>
<b>Net Income Transferred to Reserve Fund</b>	<b>Bénéfice net, viré au fonds de réserve</b>



Year ended December 31, 1975 Exercice terminé le 31 décembre 1975			Statement II/État II Year ended December 31, 1974 Exercice terminé le 31 décembre 1974		
Direct Financing Operations	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister		Direct Financing Operations	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister	
Activités de financement direct	Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre		Activités de financement direct	Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	
510,783			\$446,668		
8,449	\$ 8,449		4,139	\$ 4,139	
4,269			3,103		
523,501			453,910		
169,438	\$54,063		407,994	\$45,916	
	53,038				32,859
27,782			21,532		
26,436	1,346		20,716	816	
	19,352				17,249
3,027			3,265		
665	2,362		735	2,530	
	8,994				6,433
	1,636			1,119	
	1,625			1,770	
	370	118		285	306
	124,874				34,110
	11,481				11,665
	61,402			52,436	
64,825			48,734		
(2,979)			(2,876)		
(612)			(311)		
14,924	46,310	14,924	(7,989)	37,558	7,989
	\$241,230			\$114,752	
15,092			14,878		
7,392			7,068		
\$ 7,700			\$ 7,810		

## Reserve Fund

in thousands of dollars

## Fonds de réserve

en milliers de dollars

---

**Balance, January 1**  
Net income for the year  
Profits realized on sales of  
assets acquired without cost  
from the Government of Canada

---

**Solde au 1er janvier**  
Bénéfice net  
Profits sur ventes d'actifs  
acquis à titre gratuit du  
gouvernement du Canada

---

Income tax reassessments  
for the years 1973 and 1974

---

Cotisations d'impôt sur le revenu  
pour les exercices 1973 et 1974

---

Excess over statutory limitation transferred to the credit of  
the Receiver General

---

Excédent sur la limite statutaire, crédité au  
Receveur général

---

**Balance, December 31**

---

**Solde au 31 décembre**

---

Year ended December 31, 1975  
Exercice terminé le 31 décembre 1975

Statement III/État III  
Year ended December 31, 1974  
Exercice terminé le 31 décembre 1974

\$ 5,000  
7,700

\$ 5,000  
7,810

1,244

1,629

13,944

14,439

861

884

13,083

13,555

8,083

8,555

\$ 5,000

\$ 5,000



# Statement of Financial Activities

in thousands of dollars

# État des activités financières

en milliers de dollars

## Financial resources provided

### Operations:

Interest earned

Cash recovered from the Minister

Other revenues

Increase in accrued interest on borrowings

Increase in operating liabilities and deferred income

Decrease in operating assets

## Provenance des ressources financières

### Exploitation:

Revenu d'intérêt

Fonds récupérés du Ministre

Autres revenus

Augmentation des intérêts courus sur emprunts

Augmentation du passif d'exploitation et du revenu reporté

Diminution de l'actif d'exploitation

Borrowings from the Government of Canada

Loan repayments

Net decrease in Agreements for Sale and Mortgages

Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada

Emprunts du gouvernement du Canada

Remboursements de prêts

Diminution nette des conventions de vente et prêts hypothécaires

Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada

## Financial resources applied

### Operations:

Interest expense

Expenditures made on behalf of the Minister excluding depreciation

Increase in accrued interest on loans

Administrative expenses excluding depreciation

Income taxes

Increase in operating assets

Excess reserve fund transferred to Receiver General

## Utilisation des ressources financières

### Exploitation:

Dépenses d'intérêt

Déboursés effectués au nom du Ministre excluant l'amortissement

Augmentation des intérêts courus sur prêts

Frais d'administration excluant l'amortissement

Impôt sur le revenu

Augmentation de l'actif d'exploitation

Excédent du fonds de réserve viré au crédit du Receveur général

Repayment of borrowings from the Government of Canada

New loan advances

Real estate acquisitions (net)

Increase in investments under Federal-Provincial agreements

Business premises, office furniture and equipment

Disbursements for the Minister not yet received in cash

Remboursements d'emprunts du gouvernement du Canada

Avances sur nouveaux prêts

Placements immobiliers (net)

Augmentation des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement

Déboursés non perçus du Ministre

Year ended December 31, 1975  
Exercice terminé le 31 décembre 1975

Statement IV/État IV  
Year ended December 31, 1974  
Exercice terminé le 31 décembre 1974

Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Total	Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Total
\$ 543,217	\$231,451		\$ 473,235	\$110,344	
9,866			7,694		
8,042			4,845		
6,085			7,391		
			4,626		
567,210	231,451	\$ 798,661	497,791	110,344	\$ 608,135
1,203,000		1,203,000	983,500		983,500
330,855		330,855	278,541		278,541
4,195		4,195	5,641		5,641
1,244		1,244	1,629		1,629
<u>\$2,106,504</u>	<u>\$231,451</u>	<u>\$2,337,955</u>	<u>\$1,767,102</u>	<u>\$110,344</u>	<u>\$1,877,446</u>
\$ 488,090	\$238,243		\$ 425,306	\$112,278	
23,689			10,226		
49,000			39,993		
8,253			7,952		
8,669					
8,083			8,555		
585,784	238,243	\$ 824,027	492,032	112,278	\$ 604,310
260,304		260,304	296,526		296,526
1,106,703		1,106,703	905,539		905,539
42,304		42,304	21,661		21,661
102,343		102,343	47,822		47,822
2,274		2,274	1,588		1,588
6,792	(6,792)		1,934	(1,934)	
<u>\$2,106,504</u>	<u>\$231,451</u>	<u>\$2,337,955</u>	<u>\$1,767,102</u>	<u>\$110,344</u>	<u>\$1,877,446</u>

# Insurance and Guarantee Funds

in thousands of dollars

# Fonds d'assurance et de garantie

en milliers de dollars

				December 31, 1975 31 décembre 1975		December 31, 1974 31 décembre 1974	
Assets				Actif			
<b>Mortgage Insurance Fund</b>				<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>			
Cash				Encaisse		\$ 1,510	\$
Due from Central Mortgage and Housing Corporation				Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement		2,666	1,
Securities, at amortized cost				Placements, au coût amorti		316,750	276,
Mortgages				Hypothèques		96,277	96,
Real estate				Placements immobiliers		42,083	40,



Continuity of Funds	Évolution des fonds	Statement V/État V	
		Year ended December 31, 1975 Exercice terminé le 31 décembre 1975	Year ended December 31, 1974 Exercice terminé le 31 décembre 1974
	Droits	\$ 26,610	\$ 20,296
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	20,897	17,264
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	7,700	6,798
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations	16,297	18,602
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	(6,902)	2,226
		64,602	65,186
Net loss on operations and disposal of real estate	Moins: Pertes nettes sur exploitation et vente d'immeubles	(1,195)	(5,032)
Administrative expenses	Frais d'administration	(2,771)	(2,684)
		60,636	57,470
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	16,944	19,790
Increase in fund	Augmentation du fonds	43,692	37,680
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	415,594	377,914
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$459,286	\$415,594
	Droits	\$ 159	\$ 190
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	288	264
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	9	10
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	183	188
		639	642
Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	(142)	(136)
		497	506
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	290	188
Increase in fund	Augmentation du fonds	207	307
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	4,378	4,071
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 4,585	\$ 4,378
	Primes	\$ (6)	\$ 15
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	287	349
Profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles	156	119
		437	483
Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	(84)	(76)
Increase in fund	Augmentation du fonds	353	407
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	7,990	7,583
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 8,343	\$ 7,990
Insurance and Guarantee Funds	Total des fonds d'assurance et de garantie	\$472,214	\$427,962

## Notes to the Financial Statements December 31, 1975

### 1 Significant Accounting Policies

Central Mortgage and Housing Corporation was constituted as a Crown Corporation by an act of Parliament on January 1, 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, and the Central Mortgage and Housing Corporation Act.

The Corporation's principal objective is that all Canadians have access to adequate housing at a price they can afford within a suitable community environment. In meeting this objective the Corporation's activities and programs fall into two general categories:

- a) Financing housing directly through the making of mortgage loans under specified conditions at interest rates set by statute normally below market rates (which are generally higher than the rates it pays on funds borrowed from the Government of Canada), and indirectly by guaranteeing loans made by others.
- b) As agent for the Minister of State for Urban Affairs, making payments needed to implement government housing policy. These include grants, debt forgiveness, losses on real estate, losses under Federal-Provincial agreements, research and development and specified administrative expenses. These payments are charged to the Minister as incurred.

The principal accounting policies followed are:

#### a) Revenue Recognition

Interest income is accounted for on the accrual basis. Recoveries from the Minister are recorded when expenditures are made on his behalf.

#### b) Loans

Loans are capitalized as the cash is advanced. Costs incurred in connection with making loans are included in administrative expenses. No provisions are made for possible losses on loans since such losses, if on insured loans, are recoverable from the Mortgage Insurance Fund, while losses resulting from the disposal of real estate acquired upon default on uninsured loans are recoverable from the Minister.

Real estate properties acquired upon default of insured loans are transferred to the Mortgage Insurance Fund.

#### c) Real Estate

- i) Fixed assets are recorded at cost. Properties acquired upon default of loans are recorded at the unpaid loan balance plus interest accrued to the date of default, together with any acquisition expenditures incurred and modernization and improvement costs.
- ii) Depreciation is recorded on a straight line basis. Rates are set in terms of the loan repayment originally negotiated, usually 40 or 50 years.

## Notes sur les états financiers 31 décembre 1975

### 1 Principales conventions comptables

La Société centrale d'hypothèques et de logement a été constituée en compagnie de la Couronne le 1<sup>er</sup> janvier 1946 par une loi du Parlement. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation et la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le principal objectif de la Société est de faciliter à tous les Canadiens l'accès à la propriété d'un logement adéquat à prix abordable, dans un milieu communautaire satisfaisant. Pour rencontrer cet objectif, les programmes et les activités de la Société sont les suivants:

- (a) De façon directe, en finançant l'acquisition de logements par voie de prêts hypothécaires à des conditions et des taux d'intérêts établis par la loi, normalement inférieurs aux taux du marché, mais généralement supérieurs aux taux d'emprunt de la Société sur les fonds avancés par le gouvernement du Canada. De façon indirecte, en garantissant les prêts effectués par des tiers.
- (b) En qualité de mandataire du Ministre d'État chargé des Affaires urbaines, la Société effectue les déboursés requis pour implanter les politiques gouvernementales sur le logement. Ces déboursés représentent des octrois, des pertes d'exploitation des immeubles administrés, des pertes encourues en vertu d'ententes fédérales-provinciales, la renonciation au remboursement de prêts, les frais de recherche et de développement ainsi que certains frais d'administration. Ces argents sont remboursés par le Ministre lorsque le déboursé est effectué.

Les principales conventions comptables sont les suivantes:

#### (a) Comptabilisation des revenus

Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode d'exercice. Les recouvrements du Ministre sont inscrits lorsque les déboursés sont effectués.

#### (b) Prêts

Les prêts sont comptabilisés au fur et à mesure que les fonds sont déboursés et les coûts relatifs à l'octroi de prêts sont compris dans les frais d'administration. Aucune provision pour pertes est comptabilisée sur les prêts puisque les pertes sur les prêts assurés sont récupérées du Fonds d'assurance hypothécaire tandis que les pertes sur les prêts non assurés sont débitées au compte du Ministre.

Les immeubles, acquis pour réaliser des prêts assurés, sont virés, au coût, au Fonds d'assurance hypothécaire.

#### (c) Immeubles

i) Les immobilisations sont inscrites au coût. Les propriétés, saisies lors d'un défaut de paiement, sont comptabilisées au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date du défaut de paiement. Les déboursés effectués lors de la prise de possession, ainsi que les frais de modernisation et d'amélioration, sont capitalisés au coût des propriétés.

#### d) Business Premises

Depreciation on business premises, office furniture and equipment is recorded on a diminishing balance basis at the following fixed annual rates:

Masonry buildings	5%
Frame buildings	10%
Furniture, fixtures and equipment	20%
Automotive equipment	30%

#### e) Federal-Provincial Agreements

The investments recorded under Federal-Provincial Agreements include only costs to the Corporation and do not reflect amounts contributed by other parties. The Corporation's share of losses under these agreements is charged to the Minister.

#### f) Income Taxes and Reserve Balance

The Corporation is required to pay taxes on its income and these are recorded on a payable basis. Income or loss after taxes is transferred to the Reserve Fund which is limited by statute to \$1,000,000. Any excess over this amount is paid to the Receiver General.

#### g) Insurance and Guarantee Funds

Real estate acquired on claims against the Mortgage Insurance Fund is carried in the accounts at the amount of the claim or the estimated realizable value whichever is lower. Real estate acquired by the Rental Guarantee Fund is carried at cost. No depreciation is recorded on real estate owned by either fund.

#### Borrowings from the Government of Canada

The Corporation borrows from the Government of Canada to finance investments in loans, Federal-Provincial Agreements, real estate and agreements for sale and mortgages arising from sale of real estate.

A comparison of total borrowings approved by Parliament and actual borrowings outstanding is as follows:

	December 31, 1975 (in thousands of dollars)	December 31, 1974
Approved level of borrowings	\$8,184,050	\$7,242,344
Borrowings	\$8,178,494	\$7,227,756

#### Loan and Investment Commitments Outstanding

Year end the Corporation had outstanding commitments to make loans and investments approximating \$1,650,000,000 (1974 - \$1,653,000,000).

ii) L'amortissement est inscrit selon la méthode d'amortissement linéaire. Les taux sont établis en fonction des modalités originales de remboursement du prêt, soit généralement sur 40 ou 50 années.

#### (d) Immobilisations à l'usage de la Société

La Société amortit ses immobilisations en utilisant les taux annuels suivants sur le solde résiduel.

Immeubles de béton	5%
Immeubles de bois	10%
Mobilier, équipement et agencement	20%
Matériel roulant	30%

#### (e) Ententes fédérales-provinciales

La Société comptabilise seulement ses coûts dans les placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales; les montants contribués par les autres participants ne sont pas comptabilisés. Les pertes encourues par la Société en vertu de ces ententes sont imputées au compte du Ministre.

#### (f) Impôts sur le revenu et fonds de réserve

La Société doit verser des impôts sur son revenu et ceux-ci sont comptabilisés sur la base d'exercice. Le bénéfice net ou la perte nette est viré au fonds de réserve dont la limite statutaire est de \$5,000,000. L'excédent sur ce montant est remis au Receveur général.

#### (g) Fonds d'assurance et de garantie

Les immeubles acquis à la suite de réclamations contre le fonds d'assurance hypothécaire sont évalués au moindre du montant de la réclamation et de la valeur nette de réalisation. Les immeubles acquis par le fonds de garantie de loyer sont inscrits au coût. La Société ne comptabilise aucun amortissement sur les immeubles détenus par ces deux fonds.

#### 2 Emprunts du gouvernement du Canada

La Société emprunte du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement de ses placements de prêts, d'ententes fédérales-provinciales, d'immeubles, et de conventions de vente et de prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles.

Le montant des emprunts approuvés par le Parlement et les emprunts en circulation sont comme suit:

	31 décembre 1975 (en milliers de dollars)	31 décembre 1974
Montant d'emprunts approuvés	\$8,184,050	\$7,242,344
Emprunts	\$8,178,494	\$7,227,756

#### 3 Engagements pour prêts et placements

À la fin de l'exercice, la Société était engagée à effectuer des prêts et placements au montant approximatif de \$1,650,000,000 (1974 - \$1,653,000,000).



#### 4 Possible future losses chargeable to the Minister

The estimated amount of possible losses from the future disposal of real estate acquired as a result of default on loans is \$5 million (1974 - \$7 million).

This amount represents the difference between the book value of properties held and their estimated market value at December 31, 1975.

Should any losses be incurred they would be recoverable from the Minister under authority of the National Housing Act.

#### 5 Depreciation and Remuneration of Directors and Officers

	1975	1974
	(in thousands of dollars)	
Expenses include:		
Depreciation	\$3,896	\$3,226
Remuneration of 9 Directors	\$ 4	\$ 4
Remuneration of 4 Officers		
(Two Officers are Directors)	\$ 176	\$ 138

#### 6 New Presentation

The 1975 financial statements are presented to reflect more clearly the two principal activities of the Corporation - direct and indirect lending activities and programmes carried out on behalf of the Minister of State for Urban Affairs. The 1974 comparative figures have been restated to conform with the presentation adopted in 1975. These changes have no effect on the determination of net income in either year.

#### 4 Pertes éventuelles imputables au Ministre

Les pertes possibles résultant de la vente éventuelle des propriétés acquises par défaut de paiement s'élèvent à \$5 millions (1974 - \$7 millions).

Ce montant représente la différence entre la valeur nette de ces propriétés et leur valeur de marché au 31 décembre 1975. Ces pertes éventuelles sont recouvrables du Ministre conformément à la Loi nationale sur l'habitation.

#### 5 Amortissement et rémunération aux administrateurs et officiers

	1975	1974
	(en milliers de dollars)	
Les dépenses incluent:		
Amortissement	\$3,896	\$3,226
Rémunération de 9 administrateurs	\$ 4	\$ 4
Rémunération de 4 fonctionnaires		
(Deux fonctionnaires sont administrateurs)	\$ 176	\$ 138

#### 6 Nouvelle présentation

Les états financiers ont été modifiés en 1975 pour présenter plus distinctement les deux principales activités de la Société, à savoir les activités de financement direct et indirect et l'exécution de programmes pour lesquels la Société est mandatée par le Ministre d'État chargé des Affaires urbaines. Les postes des états financiers de l'exercice 1974 ont été reclassés selon la nouvelle présentation. Les changements mentionnés précédemment n'ont aucun effet sur le bénéfice net des deux exercices.



# Supplementary Schedules

## Tableaux supplémentaires

Supplementary Schedules  
Tableaux supplémentaires

Supplementary Schedules  
Tableaux supplémentaires

Supplementary Schedules  
Tableaux supplémentaires

Supplementary Schedules  
Tableaux supplémentaires

## Loans

In thousands of dollars

## Prêts

en milliers de dollars

### Uninsured Loans

Homeowners (NHA 1944)—Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low rental housing

Rental guarantee contracts

Student housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land assembly

Public housing

Rehabilitation Assistance Program

Neighbourhood Improvement Program

Urban renewal

Indians on reserves

### Prêts non assurés

Propriétaires-occupants (LNH 1944)—Participation de la Société aux prêts consentis conjointement avec des institutions prêteuses

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Contrats de garantie de loyer

Logements d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Logement public

Programme de remise en état des logements

Programme d'amélioration des quartiers

Rénovation urbaine

Indiens dans les réserves

### Insured Loans

Made directly by the Corporation  
Homeowners

Assisted Home Ownership Program

Made by agents

Purchased from approved lenders

### Prêts assurés

Consentis directement par la Société  
Propriétaires-occupants

Programme d'aide pour l'accession à la propriété

Consentis par des agents

Acquis de prêteurs agréés

Accrued interest

Intérêt couru

Balance December 31 Solde au 31 décembre 1975	Balance December 31 Solde au 31 décembre 1974	Schedule I/Tableau I	
		Advances during the year Avances au cours de l'exercice 1975	Advances during the year Avances au cours de l'exercice 1974
\$ 1,602	\$ 2,843		
2,259	3,152		
1,444,547	1,244,434	\$ 226,682	\$157,365
3,827	6,736		
406,849	406,973	7,077	7,043
515,884	432,967	124,158	101,928
87,633	35,533	57,519	15,758
1,499,553	1,277,545	233,839	179,149
1,871	159	10,560	696
830	62	782	61
38,436	38,335	2,122	4,632
3,719	3,263	593	482
4,007,010	3,452,002	663,332	467,114
2,541,812	2,729,026	10,749	60,100
813,482	395,365	432,622	375,626
62,877	72,467		
3,838	4,312		
3,422,009	3,201,170	443,371	438,425
7,429,019	6,653,172	<u>\$1,106,703</u>	<u>\$905,539</u>
129,107	105,418		
<u>\$7,558,126</u>	<u>\$6,758,590</u>		

## Investments under Federal-Provincial Agreements

in thousands of dollars

### Total Federal-Provincial Investment

Rental Housing Projects  
Land Assembly Projects

### Investment by the Corporation

Rental Housing Projects  
Land Assembly Projects

Advances to Municipalities repayable by instalments

Current accounts with Provincial Governments

Advances and current accounts with Municipalities and Housing Authorities

Rental Housing Projects—Interim Financing

Other

Accrued interest

## Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

en milliers de dollars

### Total des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrain

### Placements de la Société

Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrain

Avances aux municipalités, remboursables par versement

Comptes courants; gouvernements provinciaux

Avances et comptes courants; municipalités et commissions de logement

Projets de logements à loyer—emprunts temporaires

Autres

Intérêt couru

## Real Estate

in thousands of dollars

### Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada

Single houses  
Row housing  
Multiple dwellings

### Acquired as a result of default

Row housing  
Multiple dwellings

### Demonstration projects

Vacant land

Other

Total, at cost

Accumulated depreciation

## Placements immobiliers

en milliers de dollars

### Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada

Maisons unifamiliales  
Maisons en bandes  
Maisons multifamiliales

### Propriétés acquises par défaut de paiement

Maisons en bandes  
Maisons multifamiliales

### Projets de démonstration

Terrain vacant

Autres

Total, au coût

Amortissement accumulé



## Schedule II Tableau II

Balance December 31 Solde au 31 décembre 1975	Balance December 31 Solde au 31 décembre 1974	Additions during the year Avances au cours de l'exercice 1975	Additions during the year Avances au cours de l'exercice 1974	Recoveries during the year Recouvrements au cours de l'exercice 1975	Recoveries during the year Recouvrements au cours de l'exercice 1974
\$462,504	\$370,141	\$ 94,484	\$49,639	\$ 2,121	
140,133	111,220	37,436	14,721	8,523	
<u>\$602,637</u>	<u>\$481,361</u>	<u>\$131,920</u>	<u>\$64,360</u>	<u>\$10,644</u>	
\$346,878	\$277,606	\$ 70,863	\$37,229	\$ 1,591	
105,100	83,415	28,077	11,041	6,392	
451,978	361,021	<u>\$ 98,940</u>	<u>\$48,270</u>	<u>\$ 7,983</u>	
3,280	2,711				
7,657	4,947				
13,736	10,079				
3,905					
10,035	10,602				
1,862	750				
<u>\$492,453</u>	<u>\$390,110</u>				

## Schedule III/ Tableau III

Balance December 31 Solde au 31 décembre 1975	Additions during 1975 Additions en 1975	Disposals during 1975 Ventes en 1975	Balance December 31 Solde au 31 décembre 1974	Additions during 1974 Additions en 1974	Disposals during 1974 Ventes en 1974
\$ 3,871	\$ 61	\$ 621	\$ 4,431	\$ 29	\$ 92
5,639	188	503	5,954	210	1,268
4,375	19		4,356	37	
25,351	3,546		21,805	6,804	
100,306	30,219	213	70,300	12,095	
192	176		16	16	
9,357	7,453	43	1,947	314	
8,518	1,501	14	7,031	3,063	
157,609	<u>\$43,163</u>	<u>\$1,394</u>	115,840	<u>\$22,568</u>	
31,824			29,372		
<u>\$125,785</u>			<u>\$ 86,468</u>		

## Borrowings from the Government of Canada

in thousands of dollars

## Emprunts du gouvernement du Canada

en milliers de dollars

Bearing varied rates of interest and repayable over periods not in excess of 50 years

Portant divers taux d'intérêt et dont les échéances n'excèdent pas 50 ans

Loans

Prêts

Investment under Federal-Provincial agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Real Estate

Immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

## Grants, Contributions and Subsidies charged to the Minister

in thousands of dollars

## Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre

en milliers de dollars

Payments to Municipalities to assist in urban renewal schemes

Paiements aux municipalités pour aider à des programmes de rénovation urbaine

Forgiveness portion of payments due by Municipalities on loans for sewage treatment projects

Remises sur les paiements dus par les municipalités à l'égard des prêts pour programmes d'épuration des eaux-vannes

Payments to public housing agencies for losses on operations

Paiements à des organismes de logement public pour compenser les pertes d'exploitation

Corporation's share of net losses arising from Federal-Provincial agreements

Participation de la Société dans les pertes nettes encourues en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Grants for housing research and community planning

Subventions pour la recherche sur l'habitation et l'urbanisme

Real estate operating loss

Pertes sur exploitation d'immeubles

Rental subsidies

Subventions pour loyers

Interest loss from lending at negative margin

Pertes d'intérêts attribuables à des prêts consentis à des taux inférieurs au coût d'emprunt

Operation of Granville Island, B.C.

Coût d'exploitation de Granville Island, C.-B.

Cité du Havre operating costs for 1969

Coût d'exploitation de Cité du Havre pour l'année 1969

Grants for assisted home-ownership—CMHC funded

Octrois pour faciliter l'accèsion à la propriété—SCHL

Grants for assisted home-ownership—Privately funded

Octrois pour faciliter l'accèsion à la propriété—privé

Forgiveness on non-profit corporations

Renonciation de paiements dus par les sociétés sans but lucratif

Forgiveness on co-operative housing

Renonciation de paiements dus par les coopératives de logement

Grants for neighbourhood improvement program

Octrois pour programmes d'amélioration des quartiers

Forgiveness on residential rehabilitation assistance program

Renonciation de paiements pour programme de remise en état des logements

Grants to first time homeowners

Octrois à l'achat d'une première résidence

Administrative expenses recoverable by statute

Frais d'administration remboursables selon la loi

Other

Autres

Total paid on behalf of the Minister

Total payé au nom du Ministre

Schedule IV/Tableau IV					
Balance December 31 Solde au 31 décembre 1975	Balance December 31 Solde au 31 décembre 1974	Borrowed during the year Emprunté au cours de l'exercice 1975	Borrowed during the year Emprunté au cours de l'exercice 1974	Repaid during the year Remboursé au cours de l'exercice 1975	Repaid during the year Remboursé au cours de l'exercice 1974
\$7,588,059	\$6,765,927	\$1,071,000	\$936,000	\$248,868	\$287,677
456,523	360,118	106,000	45,500	9,595	7,013
72,672	48,513	26,000	2,000	1,841	1,836
8,117,254	7,174,558	<u>\$1,203,000</u>	<u>\$983,500</u>	<u>\$260,304</u>	<u>\$296,526</u>
61,240	53,198				
<u>\$8,178,494</u>	<u>\$7,227,756</u>				

Schedule V/Tableau V	
Year ended December 31, 1975 Exercice terminé le 31 décembre 1975	Year ended December 31, 1974 Exercice terminé le 31 décembre 1974
\$ 8,120	\$ 14,666
31,327	25,679
64,626	15,110
19,352	17,249
11,481	11,665
8,668	6,433
326	
8,449	4,139
2,626	701
	12
5,320	1,206
452	
11,437	6,404
1,533	
5,661	2,356
8,741	756
38,069	1
14,924	7,469
118	305
<u>\$241,230</u>	<u>\$114,752</u>

## Five Year Financial Summary

in thousands of dollars

## Sommaire des activités financières pour cinq exercices

en milliers de dollars

### Main assets and liabilities Loans outstanding at year end

Loan advances

Investments under Federal-Provincial agreements

New investments (net)

Borrowings from the Government of Canada

New borrowings

Repayments

### Revenues and expenses

Total interest earnings

Total interest paid

Charged to the Minister

Other revenues and gains

Loss on real estate operations

Administrative expenses

Charged to the Minister

Net income transferred to Reserve Fund

Grants, contributions and subsidies  
paid on behalf of the Minister

Insurance and Guarantee Funds

Loan and investment commitments  
made during the year

### Principaux éléments d'actif et de passif Prêts à la fin de l'exercice

Avances sur prêts

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Nouveaux placements (net)

Emprunts du gouvernement du Canada

Nouveaux emprunts

Remboursements

### Revenus et dépenses

Total du revenu d'intérêt

Total des intérêts versés

Imputation au Ministre

Autres revenus et gains

Pertes d'exploitation d'immeubles

Frais d'administration

Imputation au Ministre

Bénéfice net, viré au fonds de réserve

Octrois, contributions et subventions payés  
au nom du Ministre

Fonds d'assurance et de garantie

Engagements pour prêts et placements effectués  
au cours de l'exercice



1975	1974	1973	1972	1971
\$7,558,126	\$6,758,590	\$6,121,366	\$5,805,388	\$5,279,280
1,106,703	905,539	625,587	720,953	842,770
492,453	390,110	342,288	292,985	259,424
90,957	42,923	43,481	30,811	25,342
8,178,494	7,227,756	6,535,937	6,166,984	5,609,124
1,203,000	983,500	677,500	742,045	900,793
260,304	296,526	310,847	188,930	197,009
\$ 543,217	\$ 473,235	\$ 432,947	\$ 396,734	\$ 345,418
496,539	429,445	392,020	356,601	334,447
46,678	43,790	40,927	40,133	40,976
8,449	4,139			
55,127	47,929	40,927	40,133	31,576
10,653	7,694	9,608	9,316	8,683
(8,994)	(6,433)	(6,076)	(4,167)	(2,167)
64,825	48,673	39,630	34,513	31,825
14,924	7,989	2,177		
49,901	40,684	37,453	34,513	31,658
<u>\$ 7,700</u>	<u>\$ 7,810</u>	<u>\$ 2,863</u>	<u>\$ 3,182</u>	<u>\$ 7,432</u>
<u>\$ 241,230</u>	<u>\$ 114,752</u>	<u>\$ 130,041</u>	<u>\$ 83,920</u>	<u>\$ 60,820</u>
<u>\$ 472,214</u>	<u>\$ 427,962</u>	<u>\$ 389,568</u>	<u>\$ 353,193</u>	<u>\$ 321,661</u>
<u>\$1,618,400</u>	<u>\$1,225,200</u>	<u>\$ 932,600</u>	<u>\$ 742,000</u>	<u>\$1,009,100</u>

## **List of Offices and Representatives** **Bureaux et représentants de la Société**

---

### **National Office/Bureau national**

Ottawa

### **Regional Offices/Bureaux régionaux**

St. John's, Nfld., Fredericton, Charlottetown,  
Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Regina,  
Edmonton, Vancouver.

### **Local Offices/Bureaux locaux**

Corner Brook, Gander, Goose Bay, Grand Falls,  
Marystown, St. John's.

Bathurst, Edmundston, Fredericton, Moncton,  
Saint John, N.B.

Charlottetown.

Halifax, New Glasgow, Sydney, Yarmouth.

Chicoutimi, Hauterive, Hull, Laval-Laurentides,

Rive-Sud (Longueuil), Montréal, Québec,

Rimouski, Sept-Îles, Sherbrooke, Trois-Rivières,  
Val d'Or.

Barrie, Belleville, Cornwall, Elliot Lake, Hamilton,

Kingston, Kitchener, London, North Bay, Oshawa,

Ottawa, Owen Sound, Pembroke, Peterborough,

St. Catharines, Sarnia, Sault Ste. Marie,

Sudbury, Thunder Bay, Timmins, Toronto, Windsor.

Brandon, The Pas, Thompson, Winnipeg.

Prince Albert, Regina, Saskatoon.

Calgary, Edmonton, Grande Prairie, Lethbridge,

Medicine Hat, Red Deer, Yellowknife.

Courtenay, Cranbrook, Kamloops, Kelowna,

Prince George, Terrace, Trail, Vancouver, Victoria,

Whitehorse, New Westminster.



*Printing: Ronalds Federated Graphics*  
*Printed in Canada*

*Impression: Ronalds Federated Graphics*  
*Imprimé au Canada*







1976 Annual Report Available as Sessional paper  
303-1/108, 30th Parliament, 3rd Session, 1977-78,  
on Microfilm.





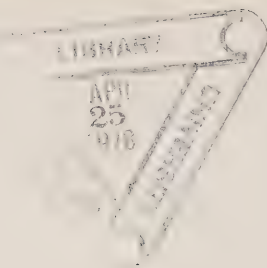
55

Central Mortgage  
and Housing Corporation  
Annual Report  
Société centrale  
d'hypothèques et de logement  
Rapport annuel  
1977













Société centrale  
d'hypothèques et de logement  
Rapport annuel

Central Mortgage  
and Housing Corporation  
Annual Report

1977

---

## Board of Directors

### **William Teron**

Chairman/*Président*

Chairman of the Executive Committee  
*Président du Conseil de direction*

### **Raymond V. Hession**

President/*Président de la Société*

Member of the Executive Committee  
Member of the Audit Committee  
*Membre du Conseil de direction*  
*Membre du Comité de vérification*

### **Jean-Guy Carrier**

Montréal, Québec

Member of the Executive Committee  
Alternate Member of the Audit Committee  
*Membre du Conseil de direction*  
*Membre du Comité de vérification*

### **Frank A. G. Carter**

Ottawa, Ontario

Member of the Executive Committee  
*Membre du Conseil de direction*

### **Guy P. French**

Rexdale, Ontario

Alternate Member of the Executive Committee  
Member of the Audit Committee  
*Membre substitut du Conseil de direction*  
*Membre du Comité de vérification*

### **William C. Hood**

Ottawa, Ontario

Alternate Member of the Executive Committee  
*Membre substitut du Conseil de direction*

### **Frank Laird**

Penticton, British Columbia

Alternate Member of the Executive Committee  
*Membre substitut du Conseil de direction*

### **Laurent Marcoux**

Winnipeg, Manitoba

Alternate Member of the Executive Committee  
Alternate Member of the Audit Committee  
*Membre substitut du Conseil de direction*  
*Membre substitut du Comité de vérification*

### **Thomas L. McGloan**

Saint John, New Brunswick

Alternate Member of the Executive Committee  
Chairman of the Audit Committee  
*Membre substitut du Conseil de direction*  
*Président du Comité de vérification*

*The Board of Directors*  
from left to right:

Frank Laird,  
Laurent Marcoux,  
Jean-Guy Carrier,  
William C. Hood,  
Raymond V. Hession (President),  
Guy P. French,  
William Teron  
(Chairman),  
Thomas L. McGloan,  
absent, Frank A. G. Carter.

*Le Conseil d'administration*  
De gauche à droite:

Frank Laird,  
Laurent Marcoux,  
Jean-Guy Carrier,  
William C. Hood,  
Raymond V. Hession  
(président de la Société),  
Guy P. French,  
William Teron (président du Conseil),  
Thomas L. McGloan,  
Frank A. G. Carter était absent.



---

## Officers of the Corporation

## Cadres supérieurs de la Société

### **William Teron**

Chairman of the Board of Directors  
*Président du Conseil d'administration*

### **Raymond V. Hession**

President/*Président*

### **Robert T. Adamson**

Vice-President, Program Policy and Research  
*Vice-président du secteur de la  
recherche et des politiques*

### **Raymond J. Boivin**

Vice-President, Administration  
*Vice-président à l'Administration*

### **Norman E. Hallendy**

Chairman, Information and Communications Centre  
*Président du Centre de communication  
et d'information*

### **Derek W. Knight**

Chief Financial Officer and  
Corporate Secretary  
*Administrateur principal des Finances  
et Secrétaire de la Société*

### **Benoît Morin**

Corporate General Counsel  
*Avocat-conseil de la Société*

### **Arnold D. Wilson**

Vice-President, Programs  
*Vice-président aux Programmes*



## Table of Contents

### Letter of Transmittal

### Report on Lending and Related Operations

#### Social Housing

#### Rural and Native Housing Program

#### Market Housing

#### Assisted Home-Ownership Program

#### Assisted Rental Program

#### Land and Municipal Infrastructure

#### Neighbourhood and Residential Improvement Insulation Programs

### Report on Research and Developmental Activities

#### Policy Development and Research Development Demonstration

### Report on Financial Operations

#### Loans and Investments

#### Grants, Contributions and Subsidies Operating Income

### Financial Statements

### Statistics

## Table des matières

### 9 Lettre d'accompagnement

#### 16 Rapport sur les prêts et activités connexes

#### 20 Logements sociaux

#### 24 Programme de logement pour les ruraux et les autochtones

#### 26 Habitations pour la vente ou la location

#### 29 Programme d'aide pour l'accession à la propriété

#### 32 Programme d'aide au logement locatif

#### 34 Terrains et infrastructure municipale

#### 37 Amélioration des quartiers et des résidences

#### 40 Programmes d'isolation thermique

#### 42 Rapport sur la recherche et l'élaboration de nouveaux concepts

#### 42 La politique de développement et de recherche

#### 44 L'élaboration de nouveaux concepts

#### 47 L'application de nouveaux concepts

#### 51 Rapport des opérations financières

#### 51 Prêts et placements

#### 53 Octrois, contributions et subventions

#### 55 Revenu d'exploitation

#### 57 États financiers

#### 81 Statistiques

The provisions of the NHA have made condominium home-ownership possible for many Canadians.

Les dispositions de la LNH ont permis à un grand nombre de Canadiens de devenir copropriétaires.



## Central Mortgage and Housing Corporation

10 March 1978

The Honourable André Ouellet, P.C., M.P.  
Ottawa, Ontario

Dear Mr. Ouellet

On behalf of the Board of Directors, we have the honour to submit to you the thirty-second annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended 31 December 1977.

In contrast to the preceding year, which saw the introduction of the Federal Housing Action Program and marked changes in earlier trends in the volume of activity and the rate of house price increases, 1977 was a period of consolidation of those achievements. Housing starts declined from 1976's record level of 273 203 units to 245 724 units, a total not exceeded only twice prior to 1976. Housing completions increased to 251 789 units from 236 249 units the previous year.

The decline in starts was in conventionally financed activity. Starts of dwellings assisted in some way under the National Housing Act increased from 117 970 in 1976 to 120 281 in 1977. Although dwellings financed with NHA direct loans were down from the year before, those financed by private

## Société centrale d'hypothèques et de logement

Le 10 mars 1978

L'honorable André Ouellet, C.P., député  
Ottawa, Ontario

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le trente-deuxième rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi qu'un état des comptes de cet organisme pour l'année financière qui a pris fin le 31 décembre 1977.

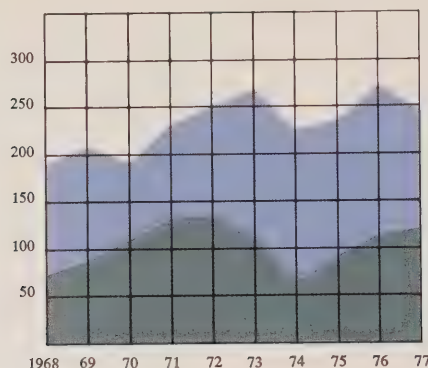
Contrairement à l'année précédente, au cours de laquelle le Programme Action Logement Canada avait été institué et qui avait été marquée par des changements dans les tendances relatives au volume d'activité et à l'accroissement des prix des maisons, l'année 1977 a été une période d'affermissement de ces situations. Le nombre des mises en chantier a diminué, du nombre record de 273 203 logements en 1976 à 245 724, total qui n'a été dépassé que deux fois avant 1976. Le nombre de logements achevés est passé à 251 789 unités, de 236 249 qu'il était l'année précédente.

La baisse des mises en chantier a été constatée dans les logements financés par des prêts conventionnels, tandis que le nombre d'habitations ayant bénéficié d'une forme d'aide en vertu de la Loi nationale sur l'habitation est passé de 117 970 en 1976 à 120 281 en 1977. Les logements financés par des prêts consentis directement aux termes de la LNH ont été moins nombreux par rapport à l'année précédente, mais les habitations financées par des prêteurs du secteur privé, aux termes des dispositions relatives à l'assurance hypothécaire LNH, et



Housing starts – actual 1968-1977  
(dwelling units in thousands)

Mises en chantier – nombre réel 1968-1977  
(nombre de logements en milliers)



lenders under NHA mortgage insurance arrangements, together with additional financial assistance under the Assisted Home-Ownership and Assisted Rental Programs, more than doubled in 1977. There was a corresponding decline in dwelling starts financed with NHA insured loans without supplementary assistance.

celles qui ont bénéficié d'une aide financière prévue par les programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif ont plus que doublé en 1977. Il s'est produit en même temps une baisse des mises en chantier d'habitations financées à l'aide de prêts LNH assurés ne comportant pas une forme d'aide supplémentaire.

#### Dwelling Starts by Financing

	1976	1977
	Units	
NHA Assistance:		
Direct Loans for Social Housing	20 579	15 616
Direct Loans for Market Housing	3 508	2 203
Insurance plus other NHA Assistance	29 915	62 619
Insurance only	63 968	39 843
Sub-Total	117 970	120 281
Conventional and other	155 233	125 443
Total	273 203	245 724

This activity was achieved without using all the funding made available for NHA assistance: the Corporation's 1977 capital budget authorized loan and investment commitments of \$1 819 million

#### Mises en chantier par mode de financement

	1976	1977
	Nombre d'unités	
Avec une aide aux termes de la LNH:		
Prêts directs pour logements sociaux	20 579	15 616
Prêts directs pour logements à vendre ou à louer	3 508	2 203
Assurance et autres formes d'aide aux termes de la LNH	29 915	62 619
Assurance seulement	63 968	39 843
Total partiel	117 970	120 281
Prêts conventionnels et autres	155 233	125 443
Total	273 203	245 724


Toute cette activité a été réalisée sans qu'il soit nécessaire d'utiliser la totalité des capitaux disponibles pour les diverses formes d'aide prévues par la LNH. Alors que le budget de placements de la Société pour 1977 autorisait l'engagement de 1 819 millions de dollars en prêts et en placements, le montant réel des sommes engagées au cours de l'année s'est élevé à 1 355 millions.



at actual commitments in the year totalled \$1 355 million.

There were two main reasons for this under-utilization of the financial authority granted to the Corporation in 1977. First was the limited response to the current NHA programs for assisting in the construction and acquisition of social housing. At the same time private financing under the NHA Assisted Home-Ownership and Rental Programs contributed to meeting housing needs on an expanded scale during the year. The second reason was the deliberate action by the Corporation to ensure that commitments were approved only for projects ready to proceed. This was to avoid a further build-up in the volume of commitments on which funds had not been advanced, a situation believed to be particularly inappropriate at a time of significant fiscal strain.

These two considerations were also related to major concerns of the Corporation's policy development activities during the year: to find more effective means of obtaining social housing and, by increasing reliance on private funding for the achievement of housing and related objectives, to reduce the projected growth of public funding for



Deux raisons principales expliquent cette sous-utilisation des sommes mises à la disposition de la Société en 1977. En premier lieu, la réaction aux programmes courants de la LNH pour aider à la construction et à l'acquisition de logements sociaux a été plutôt faible. Par ailleurs, le financement par le secteur privé, des programmes d'aide pour l'accès à la propriété et d'aide au logement locatif, a contribué beaucoup plus à répondre aux besoins en logements au cours de l'année. En second lieu, la Société a bien pris soin de s'assurer que les engagements à prêter n'étaient pris que pour des projets sur le point d'être mis à exécution. Ceci afin d'éviter de grossir davantage le volume d'engagements pour lesquels aucune somme n'avait été avancée, situation qui semblait tout à fait inappropriée au moment où les dépenses gouvernementales étaient restreintes.

Ces deux considérations s'ajoutaient aux préoccupations majeures qui, au cours de l'année, ont inspiré la Société dans la détermination de ses politiques: la découverte de moyens plus effectifs d'obtenir des logements sociaux et, en comptant davantage sur les capitaux du secteur privé pour la construction d'habitations et d'autres objectifs connexes, la réduction du financement par des fonds publics, pour arriver à ces mêmes fins. On s'attend à ce que deviennent plus évidents en 1978 les résultats de ces politiques, qui ont été établies à la suite de plusieurs

these purposes. The results of these activities, which had the benefit of several studies undertaken by the Corporation's Program Evaluation Unit, are expected to become apparent in 1978.

In financial terms, the Corporation showed an after-tax surplus on its 1977 operations of \$10.8 million, up from \$7.1 million in the preceding year — an increase due to short-term factors. However, the need for changes in the financial arrangements under which the Corporation operates, noted in the 1976 annual report, remains unchanged although progress was made in the development of recommendations to this end during the year. This was assisted by the publication in August of the government's proposals for the direction, control and accountability of crown corporations.

The Corporation continued its efforts to ensure a high level of efficiency not only in its current operations but for the future also. During 1977 work was initiated on the development of mortgage administration and financial information systems designed to serve the Corporation's needs during

études entreprises par le nouveau Groupe chargé de l'évaluation des programmes de la Société.

En ce qui concerne la situation financière, la Société, après avoir payé l'impôt sur le revenu, accusa un bénéfice net de 10.8 millions de dollars, comparativement à 7.1 millions l'année précédente. Cette augmentation est attribuable à certains facteurs à court terme; cependant, le besoin de modifier certaines dispositions financières relatives aux opérations de la Société, dont il est fait mention dans le rapport annuel de 1976, reste le même bien que certains progrès aient été réalisés pour élaborer des recommandations dans ce sens au cours de l'année. Un autre élément efficace a été la publication, au mois d'août, de propositions du gouvernement fédéral concernant la direction, le contrôle et l'imputabilité des compagnies de la Couronne.

La Société continue de s'efforcer de maintenir un degré élevé d'efficacité, non seulement pour ses activités courantes mais aussi en vue de ses opérations futures. En 1977, on a entrepris d'élaborer des systèmes de gestion des créances hypothécaires et d'information sur la situation financière en vue de répondre aux besoins de la Société au cours des années 1980. Étant donné que la Société doit gérer plus de 260 000 comptes hypothécaires, que son actif s'élève à plus de 9.8 milliards de dollars et qu'elle administre des mouvements de fonds annuels de plus de 2 milliards, ces initiatives ont une très



e 1980s. With over 260 000 mortgage accounts under administration, assets of over \$9.8 billion and annual cash flows of over \$2 billion, these are major initiatives.

The coordination of CMHC and the Ministry of State for Urban Affairs was extended in 1977 with the combination in one organizational unit of CMHC's Demonstration Group and MSUA's Research Group. This arrangement is expected to yield increased effectiveness and efficiency in the activities undertaken. At the same time it requires particular clarity with regard to accountability for this aspect of the Corporation's work. Action is being taken on this.

During 1977, the Corporation was called upon by the government to administer two new programs aimed at the conservation of energy. The first of these was the Home Insulation Program operative in Prince Edward Island and Nova Scotia, initiated in February 1977. The second was the Canadian Home Insulation Program started in September 1977 and operative elsewhere in Canada. The administrative arrangements for both these programs, particularly substantial in the second case, were successfully mounted in a very brief period.

grande importance.

La coordination des activités de la Société avec le Département d'État chargé des Affaires urbaines s'est accentuée en 1977 par la fusion du groupe chargé de l'application des nouveaux programmes de SCHL et du groupe chargé de la recherche. On s'attend à ce que cet arrangement donne une efficacité accrue dans les activités futures. Par ailleurs, il est nécessaire d'établir très clairement la responsabilité de cet aspect du travail de la Société, ce qui est présentement à l'étude.

Au cours de 1977, le gouvernement a demandé à la Société d'appliquer deux nouveaux programmes concernant les économies d'énergie, le premier étant le Programme d'isolation thermique des résidences dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse à partir de février 1977 et le second, le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, lancé en septembre 1977 pour le reste du Canada. Les dispositions administratives pour ces deux programmes, particulièrement considérables dans le deuxième cas, ont été prises et mises en œuvre de façon très heureuse et très rapidement.

La Société a continué en 1977 à dispenser des services et de l'information dans les deux langues officielles; à observer les mesures pour la lutte contre l'inflation, appliquées aux ministères gouvernementaux; et à assurer l'égalité d'accès à l'emploi pour la femme. Elle a aussi joué un rôle important dans

During the year the Corporation continued its activities with respect to the provision of services and direction in the two official languages; adherence to the anti-inflation measures applied to government departments; and seeking to ensure equal opportunity for women. It also played an active role in the preparations, in 1977, for the adoption of the metric system by the construction industry at the beginning of 1978.

The Board of Directors pays tribute to the high quality, motivation, and effort of the Corporation's staff in its 78 Local Offices, 10 Regional Offices and in the National Office.

les préparatifs, en 1977, en vue de l'adoption du système métrique par l'industrie de la construction au début de 1978.

Le Conseil d'administration rend hommage à l'excellence des efforts fournis par les employés de la Société et à leur motivation, dans ses 78 bureaux locaux, 10 bureaux régionaux ainsi qu'au Bureau national.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre très haute considération.

le président du  
Conseil d'administration,

A stylized, handwritten signature in dark ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a series of smaller, connected strokes.

William Teron  
Chairman of the Board

le président  
de la Société,

A stylized, handwritten signature in dark ink, featuring a large, prominent 'R' followed by several fluid, connected letters.

Raymond V. Hession  
President



ver the years many individuals  
ve become home-owners through  
e insured lending facilities of the  
IA.

Au cours des années, les avantages  
des prêts assurés aux termes de la  
LNH ont permis à un grand nombre  
de personnes de devenir propriétaires.



## Report on Lending and Related Operations

### Introduction

Central Mortgage and Housing Corporation is the agent of the federal government in pursuing the objective of ensuring that all Canadians have access to good housing at prices which they can afford and within a satisfactory community environment. To this end it administers the National Housing Act which provides financial assistance: to encourage the production of new housing and the development of the required land and services; to enable lower-income people to attain housing which they could not otherwise afford; and to assist in the improvement of dwellings and neighbourhoods, where required.

The provision of this financial assistance under the National Housing Act involves CMHC in a number of different functions: it acts as a lender of public funds to private home-owners, rental entrepreneurs, non-profit corporations, cooperatives and provincial and municipal governments; it insures mortgage loans made by private mortgage lenders; and it engages jointly, with provincial governments, in housing investment and land development projects. In these functions the Corporation

## Rapport sur les prêts et activités connexes

### Introduction

La Société centrale d'hypothèques et de logement, tant qu'agent du gouvernement fédéral, a pour objectif de s'assurer que tous les citoyens canadiens aient accès à un logement convenable, de prix abordable, dans un cadre de vie satisfaisant. À cette fin, elle applique la Loi nationale sur l'habitation laquelle prévoit une aide financière: pour encourager la production de nouvelles habitations et l'aménagement des terrains requis, ainsi que la pose des services essentiels; pour permettre aux personnes à revenu modique de se procurer un logement qui leur serait autrement inaccessible; et pour aider à l'amélioration des résidences et des quartiers.

Pour s'acquitter du rôle qui lui est dévolu en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société doit s'adonner à des fonctions très différentes: elle agit comme prêteur des fonds publics à l'égard des propriétaires-occupants, des entrepreneurs, constructeurs de logements locatifs, des coopératives et organismes sans but lucratif, des gouvernements provinciaux et des administrations municipales; elle assure des prêts hypothécaires consentis par des prêteurs du secteur privé; et elle engage des fonds, conjointement avec les gouvernements provinciaux, dans des projets d'habitation et d'aménagement de

The first phase of the St. Lawrence project in Toronto, planned to redevelop 45 acres downtown, will consist of five housing developments comprising 700 dwellings for families of low and moderate-income. Communal, commercial and recreational facilities will also be provided.

La première phase du projet St. Lawrence, à Toronto, qui a pour objet de restaurer 45 acres du centre-ville, consistera en cinq ensembles d'habitations, 700 logements au total, destinés à des familles à revenu faible ou moyen. L'ensemble sera aussi doté de services communs, d'établissements commerciaux et d'équipements récréatifs.







operates similarly to other financial institutions although within legislative and regulatory constraints established by Parliament and government. In addition, however, the Corporation acts as the agent of the federal government in a very direct way in administering the subsidy, grant, and contribution provisions of the National Housing Act. The National Housing Act provides for this type of assistance linked, for the most part, to the lending, insuring, and investing activities of CMHC in its financial institution role.

The Corporation's 1977 capital budget provided for the commitment of \$1 819 million in loans and investments. The largest component of this, \$1 240 million, was for housing; \$408 million was allocated to finance land assembly and the provision of water and sewage facilities. A further \$134 million was for community revitalization including residential rehabilitation. The remaining \$37 million was for a variety of purposes, including the acquisition of land by the Corporation and improvements to the real estate owned by the Corporation.

Total commitments for loans and investments in 1977, at \$1 355 million, were \$464 million below the amount approved in the capital budget for the year.

terrains. La Société agit de façon semblable à d'autres institutions financières, tout en observant les dispositions législatives et les règlements établis par le Parlement et par le Gouvernement. La Société est aussi l'agent du gouvernement fédéral, pour l'application des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, concernant les subventions, les octrois et les contributions. La Loi prévoit ce genre d'aide supplémentaire, qui se rattache la plupart du temps aux prêts, à l'assurance et aux placements de la Société dans son rôle d'institution financière.

Le budget de placements de la Société pour 1977 prévoyait des engagements de 1 819 millions de dollars en prêts et en placements. La plus grande partie de ce montant, soit 1 240 millions, était destinée à l'habitation et 408 millions à l'aménagement de terrains et aux installations d'égouts et d'approvisionnement en eau potable. La restauration des collectivités, y compris la remise en état des résidences, devait absorber 134 millions. Le reste, soit 37 millions, était affecté à une variété de fins, y compris l'acquisition de terrains et l'amélioration des propriétés immobilières lui appartenant.

La valeur totale des engagements de prêts et de placements de la Société en 1977 s'est élevée à 1 355 millions, soit 464 millions de moins que le montant du budget de placements approuvé pour l'année.





#### Commitments under 1977 Capital Budget

	Budget	Commitments
	Millions of Dollars	
Housing	1 240	932
Land and Infrastructure	408	292
Community Revitalization	134	117
Other	37	14
<b>Total</b>	<b>1 819</b>	<b>1 355</b>

This shortfall in commitments was for several reasons but of particular concern was the reduction in the construction of social housing, either public housing, non-profit, or cooperative housing.

Another major factor was the decision by the Corporation to ensure that loan commitments were made only for projects ready to proceed and for which necessary documentation was provided to the Corporation by 30 November 1977, to permit proper processing in the calendar year.

This decision reflected the Corporation's increasing concern about the build-up of outstanding loan commitments on which advances had not yet been completed. This situation was regarded as inappropriate at a time of significant fiscal constraint.

#### Engagements en vertu du budget de placement de 1977

	Budget	Engagements
	en millions de dollars	
Habitation	1 240	932
Terrains et infrastructure	408	292
Restauration des collectivités	134	117
Autres	37	14
<b>Total</b>	<b>1 819</b>	<b>1 355</b>

On peut attribuer à plusieurs facteurs cette réduction de l'utilisation du budget. Il y a eu en particulier une réduction dans la construction de logements sociaux qu'il s'agisse de logements publics ou de logements construits ou acquis par les organismes sans but lucratif ou selon le régime coopératif.

Un autre facteur important a été la décision prise par la Société de s'assurer qu'on ne s'engagerait à consentir des prêts que pour des projets sur le point d'être mis à exécution et au sujet desquels la documentation nécessaire était fournie à la Société avant le 30 novembre 1977, afin de permettre l'achèvement aussi complet que possible de ces demandes au cours de l'année civile.

La Société s'est préoccupée de plus en plus de ne pas grossir le volume des engagements de prêts en cours pour lesquels toutes les avances n'avaient pas encore été versées. Une telle situation semblait inappropriée au moment où le gouvernement fédéral préconisait une restriction sérieuse des dépenses.

## Social Housing

The largest shortfall in loan commitments under CMHC's 1977 capital budget was for the construction and acquisition of housing for low and moderate income people. This was particularly marked for public housing to be rented to tenants according to an approved rent-to-income scale. Commitments for this type of housing financed with loans by CMHC to the provinces, and by joint investment undertakings by CMHC and the provinces, totalled only \$199 million in 1977 compared to a budget allocation for the year of \$353 million. In 1976, some \$403 million had been committed for these purposes under the National Housing Act.

Commitments of NHA loans, accompanied by 10 per cent capital grants to non-profit corporations and cooperatives to help moderate-income people to finance and manage community or cooperative housing developments, totalled \$220 million in 1977 compared to an original budget allocation of \$338 million and actual commitments in the previous year of \$328 million.

## Les logements sociaux

Le domaine où l'on a constaté la plus forte réduction des engagements de prêts, en vertu du budget de placements de la Société en 1977, a été la construction et l'acquisition d'habitations destinées aux personnes à revenu faible ou moyen, surtout dans le cas des logements publics, habituellement loués d'après une échelle appropriée de loyers proportionnés au revenu des locataires. Les engagements pour ce genre de logements financés à l'aide de prêts que la Société a consentis aux provinces, ajoutés aux placements conjoints de la Société et des provinces se sont élevés à 199 millions seulement en 1977, alors que l'allocation budgétaire pour l'année était de 353 millions et qu'en 1976, environ 403 millions avaient été engagés à cette fin en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Les engagements de prêts aux termes de la Loi auxquels s'ajoutent des subventions de capital de 10 pour cent aux coopératives et aux organismes sans but lucratif pour aider des personnes à revenu moyen à financer et gérer des habitations communautaires ou coopératives, ont atteint le chiffre de 220 millions de dollars en 1977, comparativement à une allocation budgétaire de 338 millions et à des engagements de 328 millions l'année précédente.

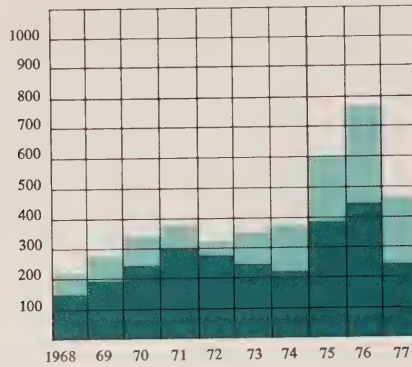
ocial housing through the NHA  
ay take the form of public housing,  
on-profit or cooperative. Many age  
roups, including the elderly, benefit  
om this kind of housing.

Les logements sociaux, aux termes  
de la LNH, peuvent prendre la forme  
de logements publics ou de loge-  
ments réalisés par des coopératives  
et des organismes sans but lucratif.  
Des personnes de tous les âges, y  
compris les personnes âgées, béné-  
ficient de logements de ce genre.



Direct CMHC lending for social housing –  
commitments 1968-1977  
(in millions of dollars)

Prêts directs de la SCHL pour des  
logements sociaux – engagements 1968-1977  
(en millions de dollars)



#### Commitments for Social Housing 1977

	*Budget	Commitments
	\$ Millions	
Public Housing	353	199
Non-Profit Corporations	286	157
Cooperatives	52	63
Total	691	419

\*Budget reallocated during the year.

This decline is partly the result of reductions in certain provincial assistance which has provided supplementary support for this activity in the past. It is also the result of difficulties experienced by non-profit corporations in developing new housing projects within the prevailing cost and rental constraints. The present maximum level of NHA start-up funding provided for such groups is \$10 000 per project. Additional assistance is provided under the NHA to community resource organizations to help non-profit groups, on a fee basis, in obtaining access to technical assistance in project planning and management.

#### Engagements de 1977 pour les logements sociaux

	*Allocations budgétaires	Engagements
	en millions de dollars	
Logement public	353	199
Organismes sans but lucratif	286	157
Coopératives	52	63
Total	691	419

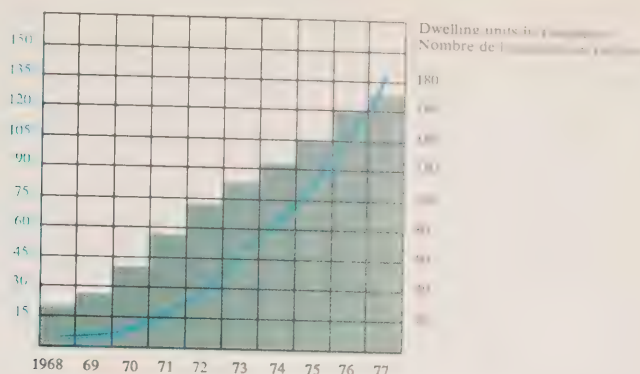
\*Nouvelles allocations budgétaires approuvées au cours de l'année.

La baisse constatée pour ce genre d'activités résulte en partie des réductions de l'aide accordée par les provinces, laquelle a constitué un appui supplémentaire dans le passé. Elle résulte aussi de difficultés éprouvées par les organismes sans but lucratif à entreprendre de nouveaux projets d'habitations, étant donné les coûts qui prévalaient et les restrictions concernant les loyers. Le montant maximal actuel du fonds de démarrage prévu par la LNH pour les groupes de ce genre est de \$10 000 par projet. Une aide supplémentaire est prévue en vertu de la Loi, aux organismes communautaires de soutien, en vue de fournir, moyennant des honoraires, l'aide technique nécessaire aux groupes à but non lucratif pour l'élaboration et la gestion de leurs projets.



Subsidized public housing stock and subsidies 1968-1977  
(in millions of dollars)

Housing stock (right scale)  
Subsidies (left scale)  
Parc de logements (échelle de droite)  
Subventions (échelle de gauche)  
Parc de logements publics subventionnés  
et subventions 1968-1977  
(en millions de dollars)



In total, the 1977 commitments for the financing social housing related to 7 547 dwelling units in public housing projects together with 6 174 dwelling units and 1 188 hostel beds in non-profit and cooperative projects. A number of dwellings in these latter projects would be made available to low-income tenants on the same rent scale (graduated according to income) utilized in public housing projects. Commitments were also made in 1977 to rent 2 776 dwellings from private landlords to be made available on the same rent-to-income basis.

At the end of 1977, there were 172 220 completed and occupied dwelling units subsidized under federal-provincial arrangements, with rents on a graduated scale related to incomes. The federal share of the subsidy paid on these dwellings in 1977 was \$141 million, up from \$117 million in 1976.

Au total, les engagements de 1977 pour le financement de logements sociaux avaient porté sur 7 547 logements publics, 6 174 unités de logements sociaux, 1 188 lits d'hôtels sociaux, dans des foyers, dans des ensembles de logements sociaux sans but lucratif et entrepris par des organismes coopératifs. Un certain nombre d'habitations de ces derniers ensembles, étaient destinées à être mises à faible revenu, selon la même échelle de loyers proportionnés au revenu, qui s'applique aux ensembles de logements publics. Des engagements ont aussi été pris en 1977 pour louer 2 776 logements de propriétaires-locataires du secteur privé, en vue de les rendre disponibles à des loyers proportionnés au revenu des locataires.

À la fin de 1977, on comptait 172 220 habitations achevées, occupées et subventionnées en vertu d'ententes fédérales-provinciales, dont les loyers étaient établis d'après le revenu des locataires. La part des subventions payées par le gouvernement fédéral pour ces logements, en 1977, s'évaluait à 141 millions de dollars par rapport à 117 millions en 1976.

### **Rural and Native Housing Program**

The social housing activities mentioned do not include rural localities. The Rural and Native Housing Program is directed to these areas. This program has two objectives: first, to ensure adequate housing for low-income families and individuals in rural communities with a population of 2 500 people or less; second, to motivate and assist people in these communities to participate in solving their housing problems through their own organization and efforts.

Since the program began, effectively in 1975, over 15 000 units have been started or rehabilitated with a five-year target of 50 000 units. The 1977 achievement was 7 563 units with 70 per cent representing rehabilitation activities. The rising trend in annual activity suggests that the quantitative target set for this program will be achieved by the early 1980s. The attainment of the objective of having people help themselves continues to be more difficult, though considerable effort is directed to involving residents in the actual production of housing. Some \$3 million was made available under the National Housing Act in 1977, in the form of sustaining grants, for associations formed to organize or assist community and native groups in these activities, and in the form of training activities and the secondment of technical specialists.

### **Logements pour les ruraux et les autochtones**

Les activités visant les logements sociaux dont il est question ci-dessus ne comprennent pas l'habitation dans les secteurs ruraux, qui font l'objet du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones. Ce programme a un double objectif: en premier lieu, d'assurer une disponibilité suffisante d'habitations convenables pour les familles et les personnes à faible revenu dans les localités rurales comptant 2 500 âmes ou moins; en second lieu, d'inciter et d'aider la population de ces localités à participer à la solution de leurs problèmes de logement en les aidant à s'organiser et à fournir les efforts nécessaires.

Depuis le lancement de ce programme, en 1975, plus de 15 000 unités ont été mises en chantier ou restaurées au regard du but à atteindre de 50 000 unités. En 1977, le chiffre total était de 7 563 unités dont 70 pour cent ont été restaurées. Il est permis de prévoir que, du point de vue quantitatif, le but fixé pour ce programme sera atteint au début de la décennie de 1980. La poursuite du second objectif continue de présenter de plus en plus de difficultés. La somme d'environ 3 millions de dollars a été allouée à cet égard, en 1977, en subventions de soutien aux associations créées pour aider des groupes communautaires et autochtones engagés dans ce genre d'activités, pour organiser des séances d'information ou pour appuyer des spécialistes des questions techniques.

the Rural and Native Housing Program provides assistance for low-income groups and individuals in rural communities. It encourages such groups to build and manage their own projects.

Le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones prévoit une aide financière aux groupes et aux personnes à faible revenu, qui habitent des communautés rurales. Il a aussi pour objet d'encourager ces groupes à construire et gérer leurs propres habitations.



## Market Housing

Under the National Housing Act, three main forms of assistance are available in the construction of housing for sale or rent. Direct NHA mortgage loans from CMHC, acting as lender of last resort, are available for both home-ownership and for rental dwellings, on terms similar to those available from private lenders. In addition, NHA mortgage insurance is provided on mortgage loans made for these same purposes by approved lenders. Additional financial help is available under the NHA to facilitate the ownership and rental of moderately priced dwellings, whether the construction of these dwellings has been financed primarily by direct loans from CMHC or by private lenders through insured mortgage loans.

Direct lending for market housing by CMHC declined further in 1977 from its already low level of 1976 and, at \$40.0 million for 1 127 units, was below the provision made for this activity in CMHC's 1977 capital budget. This reduction reflected the ready availability of private mortgage lending with NHA mortgage insurance.

## Habitations pour la vente ou la location

La Loi prévoit trois formes principales d'aide en vue de la construction d'habitations pour la vente ou la location. À titre de prêteur de dernier recours, la Société peut consentir directement des prêts hypothécaires aux termes de la LNH, à des conditions semblables à celles imposées par les prêteurs du secteur privé, pour l'accession à la propriété et pour la location. De plus, l'assurance des prêts hypothécaires de la LNH s'applique aux prêts hypothécaires que les prêteurs agréés consentent à ces mêmes fins. Enfin, une aide financière est offerte en vertu de la Loi pour faciliter l'accession à la propriété et la location de logements à des prix moyens, que la construction de ces logements ait été financée ou non par des prêts directs de la Société ou des prêts hypothécaires assurés consentis par les prêteurs privés.

Le volume des prêts directs consentis par la Société pour l'habitation destinée à la vente ou à la location a diminué encore en 1977, à la suite de la baisse déjà enregistrée en 1976, et le chiffre de 40 millions pour 1 127 unités de logement était inférieur à la provision faite pour cette activité dans le budget de placements de la Société pour 1977. La réduction de l'activité concernant ce genre de prêts est une indication de la grande disponibilité des fonds hypothécaires dans le secteur privé en vue du consentement de prêts dotés de l'assurance hypothécaire aux termes de la Loi.



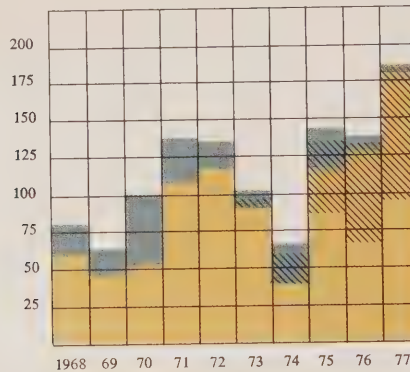
through the NHA, Municipal Incentive Grants are available to municipalities who approve the construction of medium-density housing.

Selon la LNH, des subventions sont offertes à titre d'encouragement aux municipalités qui approuvent la construction de logements à densité moyenne.



NHA assistance for market housing  
 1968-1977  
 (dwelling units in thousands)

Aide de la LNH à l'habitation pour la vente  
 ou la location 1968-1977  
 (nombre de logements en milliers)



NHA-insured mortgage loans made by private lenders were valued at \$6.0 billion in 1977, up by 38 per cent from the previous year. These loans helped to finance 114 414 new dwelling units, up from 1976, and 62 014 existing dwelling units, nearly double the previous year.

La valeur des prêts hypothécaires assurés consentis par les prêteurs privés aux termes de la LNH était de 6.0 milliards de dollars en 1977, soit 38 per cent de plus que l'année précédente. Ces prêts ont permis de financer 114 414 nouveaux logements, soit plus qu'en 1976, et 62 014 logements existants, près du double du chiffre de l'année précédente.

#### Market Housing Under NHA

	1976		1977	
	Units	\$ Millions	Units	\$ Millions
Loan Insurance				
New Housing	93 677	3 109	114 414	3 769
Existing Housing	35 275	1 212	62 014	2 185
Sub-Total	128 952	4 321	176 428	5 954
Direct CMHC Loans	3 157	103	1 127	40
Total	132 109	4 424	177 555	5 994

#### Habitations pour la vente ou la location en vertu de la LNH

	1976		1977	
	Unités	Millions de dollars	Unités	Millions de dollars
Prêts assurés				
Nouvelles habitations	93 677	3 109	114 414	3 769
Habitations existantes	35 275	1 212	62 014	2 185
Total partiel	128 952	4 321	176 428	5 954
Prêts directs de la SCHL	3 157	103	1 127	40
Total	132 109	4 424	177 555	5 994

A substantial part of the insured NHA mortgage lending activity on new housing, financed by private lenders, was accompanied by assistance from the Assisted Home-Ownership and Assisted Rental Housing Programs of the National Housing Act.

À une grande partie de tous les prêts hypothécaires assurés aux termes de la LNH pour la construction d'habitations financées par les prêteurs privés, s'est ajoutée l'activité en vertu du Programme d'aide pour l'accession à la propriété et du Programme d'aide au logement locatif de la Loi nationale sur l'habitation.

### **Assisted Home-Ownership Program**

The Assisted Home-Ownership Program (AHOP) encourages the production of moderately priced housing for sale by providing financial assistance to purchasers. This assistance takes the form of an interest-free second mortgage and, depending on the relationship between a home-owner's income and the mortgage and tax payments he is required to make, may also include an outright grant. Additional subsidies are provided by most provincial governments.

At the time of loan approval, in the case of a direct CMHC loan, or the issue of an undertaking-to-sure under NHA, a dwelling unit is designated as eligible for this kind of assistance provided its sales price is moderate. The commitment to the provision of the assistance takes place only when the dwelling unit is sold.

In 1977, some 32 090 dwellings were designated for AHOP assistance, down by 20 per cent from 1976,

### **L'aide pour l'accèsion à la propriété**

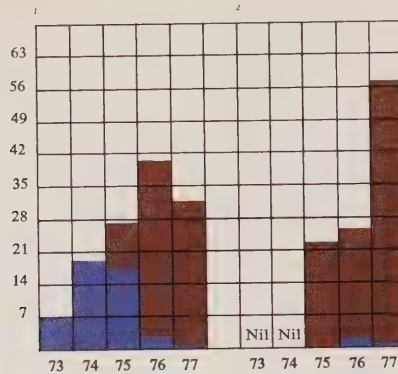
Le Programme d'aide pour l'accèsion à la propriété (PAAP) a pour but d'encourager la production d'habitations à prix moyen pour la vente en prévoyant une aide financière aux acheteurs de ces maisons. Cette aide prend la forme d'un prêt sans intérêt, d'une deuxième hypothèque et d'une subvention directe, suivant le rapport entre le revenu du futur propriétaire et le montant du paiement hypothécaire et des taxes qu'il doit verser. La plupart des gouvernements provinciaux y ajoutent aussi une autre subvention.

Au moment où le prêt est approuvé, dans le cas d'un prêt direct de la Société, ou lorsqu'une promesse d'assurer est donnée en vertu de la LNH, un logement est reconnu admissible à ce genre d'aide si son prix de vente répond aux exigences du programme. L'engagement de fournir l'aide nécessaire n'est pris que lorsque le logement en question est vendu.

En 1977, quelque 32 090 logements ont été reconnus admissibles à une aide du PAAP; ce chiffre est inférieur de 20 pour cent à celui de 1976; en réalité, 31 743 logements ont bénéficié d'une subvention de ce genre, ce qui est bien inférieur aux

Assisted Home-Ownership Program<sup>1</sup> and  
Assisted Rental Program<sup>2</sup> – loan approvals  
1973-1977  
(dwelling units in thousands)

Programme d'aide pour l'accèsion à la  
propriété<sup>1</sup> et Programme d'aide au logement  
locatif<sup>2</sup> – prêts approuvés 1973-1977  
(nombre de logements en milliers)



while actual commitments for such assistance totalled 31 743, significantly below the budgeted provision of 43 390 units. With a year-end inventory of 28 426 dwelling units designated for AHOP assistance but as yet unsold, the shortfall in commitments for this assistance in 1977 is likely to be made up in 1978.

43 390 unités qui faisaient l'objet des prévisions budgétaires. L'inventaire de fin d'année consistait en 28 426 logements désignés en vue de l'aide du PAAP mais encore invendus, de sorte qu'il est probable que la réduction du nombre d'engagements relatifs à cette forme d'aide en 1977 sera compensée en 1978.

#### Assisted Home-Ownership and Rental Housing Programs

	1976		1977	
	Units	\$ Millions	Units	\$ Millions
Direct CMHC Loans				
AHOP	1 915	6.7	1 064	3.1
ARP	239	0.7	139	0.5
Loan Insurance				
AHOP	20 793	73.7	30 679	82.0
ARP	22 863	136.8	59 986	320.3
Total AHOP	22 708	80.4	31 743	85.1
ARP	23 102	137.5	60 125	320.8

#### Programmes d'aide pour l'accèsion à la propriété et d'aide au logement locatif

	1976		1977	
	Unités	Millions de dollars	Unités	Millions de dollars
Prêts directs de la SCHL				
PAAP	1 915	6.7	1 064	3.1
PALL	239	0.7	139	0.5
Prêts assurés du secteur privé				
PAAP	20 793	73.7	30 679	82.0
PALL	22 863	136.8	59 986	320.3
Total PAAP	22 708	80.4	31 743	85.1
PALL	23 102	137.5	60 125	320.8



affordable home-ownership in the low and medium price range is brought within the reach of many through the AHOP program and feature of grants and interest reducing loans.

Le programme PAAP, qui comporte un prêt en réduction de l'intérêt et une subvention, permet à un grand nombre de personnes d'accéder à la propriété d'une habitation à prix abordable.



### **Assisted Rental Program**

The Assisted Rental Program (ARP) provides for interest-free second mortgage loans on moderately priced rental housing, in order to reduce rents in the early years of the life of the property.

In 1977, commitments for ARP assistance were made for 60 125 dwelling units, substantially higher than the corresponding total of 23 102 dwelling units in 1976. The original allocation for this program in CMHC's 1977 capital budget made provision for ARP assistance on 30 000 dwelling units. In view of the many applications for this assistance, prompted in part by the then expected cessation of the capital cost allowance tax provisions at the end of 1977 (subsequently extended for one year), and because of the need for new rental housing construction, an additional budgetary allocation of \$140 million was made available to this program in August 1977. This reallocation was made possible by the substantial shortfalls in other activities under the National Housing Act for which funding had been approved.

The easing of rental vacancy rates in 1977 may have been influenced by this activity. The easing should be further stimulated as more new rental housing production is completed in 1978.

### **L'aide au logement locatif**

Le Programme d'aide au logement locatif (PALL) a pour objet de consentir des prêts sans intérêt en deuxième hypothèque, pour la construction de logements à loyer à coût modéré, en vue de réduire les taux de loyer durant la première année d'existence des propriétés.

En 1977, des engagements à une aide financière en vertu du PALL ont été pris à l'égard de 60 125 unités de logement, chiffre bien supérieur au total correspondant de 23 102 unités en 1976. La première affectation de fonds pour ce programme, dans le budget de placements de la Société en 1977, prévoyait une aide financière pour 30 000 unités de logement. Étant donné la forte demande de cette forme d'aide, résultant en partie du fait que l'on prévoyait alors l'abolition des dispositions d'impôt relatives à l'allocation pour gains en capital, à la fin de 1977, (dispositions ultérieurement maintenues pendant une autre année) et vu le besoin de construire de nouvelles habitations à loyer, une somme additionnelle de 140 millions de dollars fut ajoutée au budget de ce programme, au mois d'août de 1977.

Il est possible que l'activité réalisée en vertu de ce programme ait influé sur la baisse des taux d'occupation des logements locatifs en 1977 et cette baisse sera sans doute accentuée alors qu'un plus grand nombre de logements locatifs seront achevés en 1978.

The Assisted Rental Program stimulates the construction of rental housing in the private sector.

Le Programme d'aide au logement locatif encourage la construction de logements à loyer par des entrepreneurs du secteur privé.





## Land and Municipal Infrastructure

In 1977, under the land assembly provisions of the NHA, CMHC made direct loan commitments or approved joint investments with provincial governments of \$44 million. This was substantially below the \$86.4 million committed for these purposes in 1976 and the allocation of \$110 million provided in CMHC's 1977 capital budget.

This lower level of commitments in 1977 reflected the emphasis being placed on the development and servicing of existing land holdings rather than on the acquisition of additional land.

By contrast, NHA municipal infrastructure programs continued to be as active as in 1976 and took up the budgets allocated to them. The value of direct NHA sewage and water treatment loans to municipalities in 1977 was \$247 million, compared to a budget allocation of \$281 million and the previous year's total of \$302 million. Offsetting this decline, however, was a 50 per cent increase in NHA grants, designed to supplement increased private financing raised by municipalities for the same purposes.

Grants provided under the National Housing Act for the development of regional sewage and water plans increased from \$489 000 for 12 projects in

## Terrains et infrastructure municipale

En 1977, la Société a consenti des prêts directs ou a pris des engagements, conjointement avec les gouvernements provinciaux, de l'ordre de 44 millions de dollars, en vertu des dispositions de la Loi relatives à l'aménagement de terrains. Ce chiffre est bien inférieur aux 86.4 millions engagés aux mêmes fins en 1976 et aux 110 millions prévus au budget de placements de la Société pour 1977.

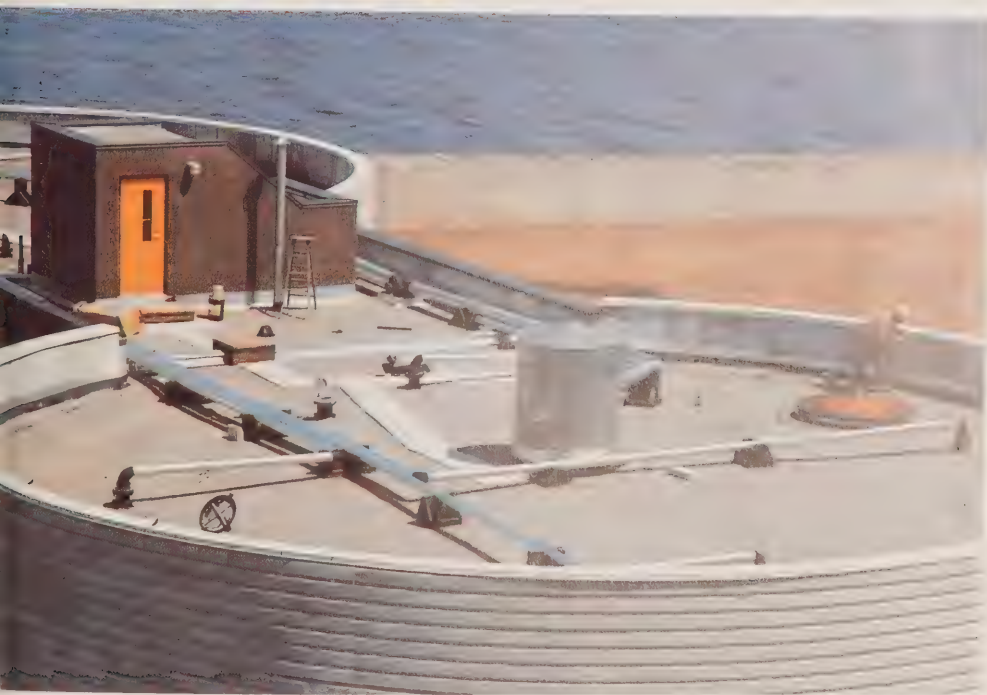
Cette baisse des engagements à l'égard de ce genre d'activité indique une plus grande préoccupation pour l'aménagement et la viabilisation de terrains existants plutôt que pour l'acquisition de terrains supplémentaires.

Par ailleurs, les programmes municipaux d'infrastructure aux termes de la LNH ont continué de susciter autant d'activités que l'année précédente et les allocations budgétaires ont été totalement utilisées. En effet, la valeur des prêts directs consentis aux termes de la LNH pour des travaux d'égouts et d'approvisionnement en eau potable en 1977 s'est élevée



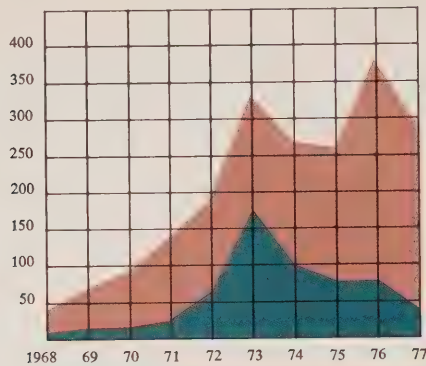
to reduce water and soil pollution,  
ans to municipalities and provinces  
r sewage treatment facilities are  
ailable through the National  
ousing Act.

La Loi nationale sur l'habitation  
prévoit des prêts aux provinces et  
aux municipalités pour des équipe-  
ments de traitement des eaux usées,  
en vue d'aider à enrayer la pollution  
de l'eau et du sol.



*Land and municipal infrastructure – commitments 1968-1977 (in millions of dollars)*

*Terrains et infrastructure municipale – engagements 1968-1977 (en millions de dollars)*



1976 to \$950 000 for 25 projects in 1977. Even so, this fell short of the \$2 million allocated for 1977.

Under the Municipal Incentive Grants program, designed to be in effect for the three-year period 1976-1978, municipalities receive a grant of \$1 000 for each eligible new dwelling unit. The eligibility requirements are designed to encourage the development of modest cost dwelling units and more economical urban land use. The total value of such grants paid in 1977 was \$35.5 million, for 35 500 dwelling units. The volume of activity under this program corresponds with expectations for the three-year period.

à 247 millions de dollars, comparativement à une allocation budgétaire de 281 millions et à 302 millions, l'année précédente. Cependant, pour compenser cette diminution, on a enregistré une hausse de 50 pour cent des subventions LNH destinées à compléter le volume accru du financement privé obtenu par les municipalités aux mêmes fins.

La valeur des subventions accordées en vertu de la Loi pour la préparation de plans régionaux d'aqueduc et d'égout est passée de \$489 000 pour 12 projets en 1976 à \$950 000 pour 25 projets en 1977. Là encore, ces chiffres sont bien inférieurs aux deux millions de dollars alloués à cette fin au budget de 1977.

En vertu du Programme de subventions incitatives aux municipalités, destiné à rester en vigueur pendant trois ans, soit de 1976 à 1978, les municipalités en question ont reçu une subvention de \$1 000 pour chaque nouveau logement jugé admissible. Les exigences établissant l'admissibilité ont pour objet d'encourager la construction d'habitations à coût modeste et une utilisation plus économique du terrain en milieu urbain. La valeur totale des subventions de ce genre, accordées en 1977, s'est élevée à 35,5 millions de dollars, correspondant à 35 500 logements et le volume de l'activité réalisée en vertu de ce programme correspond à ce qui avait été prévu pour la période de trois ans.

## Neighbourhood and Residential Improvement

During the year applications for NHA assistance for projects administered by the Neighbourhood Improvement Program (NIP) and the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) continued to grow.

In 1977, some 148 new areas were designated for NIP assistance. These designations were made by municipalities which themselves had been selected by provincial governments in accordance with agreements between them and the federal government.

There are now 478 such areas, all designated since the inception of the program in 1973. NIP loan commitments during the year totalled \$15.4 million, little changed from the year before, while grants increased from \$49.4 million to \$54.3 million.

Up to now these grants have been used to provide social and recreational amenities such as community and day care centres, parks and playgrounds, and to improve water and sewer services, the up-grading of sidewalks and street lighting, and so on.

Since the Neighbourhood Improvement Program emphasizes a comprehensive approach to conservation and rehabilitation, the assistance available to home-owners and landlords under the Residential Rehabilitation Assistance Program plays a major role

## L'amélioration des quartiers et des résidences

L'année 1977 a été marquée par une importante augmentation des demandes d'aide financière en vertu du Programme d'amélioration des quartiers (PAQ) et du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

Au cours de l'année, on a désigné environ 148 nouveaux secteurs à rénover, grâce aux avantages du PAQ. Conformément aux accords conclus entre les provinces et le gouvernement fédéral, ce sont les municipalités, elles-mêmes choisies par les gouvernements provinciaux, qui ont désigné ces secteurs.

Le nombre total des secteurs ainsi désignés depuis le début du Programme en 1973, est passé à 478. La valeur des engagements pris au sujet du PAQ au cours de l'année s'élevait à 15.4 millions de dollars, soit à peu près le même chiffre que l'an dernier, tandis que la valeur des subventions est passée de 49.4 millions à 54.3 millions.

Jusqu'à maintenant, les subventions de ce genre ont servi à procurer des équipements sociaux et récréatifs comme des centres communautaires et des garderies de jour, des parcs et des terrains de jeux et à financer l'amélioration des services d'aqueduc et d'égout, des trottoirs, de l'éclairage des rues et autres services municipaux.

Vu que le Programme d'amélioration des quartiers met l'accent sur la conservation et la restauration, l'aide financière offerte aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-loueurs en vertu du

Neighbourhood Improvement Program  
Non-profit

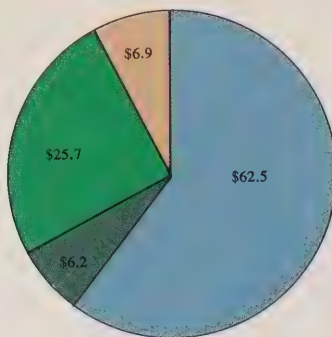
Programme d'amélioration de quartiers  
Sans but lucratif

Rural and Native Housing  
Special designated areas

Logement pour les ruraux et les autochtones  
Secteurs spécialement désignés

*Residential Rehabilitation Assistance Program 1977*  
(in millions of dollars)

*Programme d'aide à la remise en état des logements, 1977*  
(en millions de dollars)



Total \$101.3

within NIP areas. This assistance takes the form of NHA loans, of which part may be forgiven. In NIP areas, RRAP loans were approved for \$69.4 million in 1977, almost all of the amount allocated for the year. When account is taken of RRAP loans outside NIP areas, under the Rural and Native Housing and non-profit programs, the total amount lent in 1977 was \$102 million, of which approximately \$70 million will be forgiven. The corresponding totals in 1976 were \$61 million in loans and a prospective \$42 million in loan forgiveness.

The existing legislation governing the Neighbourhood Improvement Program expires on 31 March 1978. Assistance under the Residential Rehabilitation Assistance Program will continue in NIP areas beyond that date and indeed until all eligible dwellings have been dealt with.

The Home Improvement Loan program of the NHA continued at the low level of the past few years. Partial guarantees on loans for home improvement purposes, mainly by the chartered banks, were approved for \$8.1 million relating to 2 474 loans in 1977.

Programme d'aide à la remise en état des logements joue un rôle important dans les secteurs désignés pour bénéficier du PAQ. Cette aide prend la forme de prêts, consentis aux termes de la Loi, dont une partie peut faire l'objet d'une remise gracieuse. Dans les secteurs du PAQ, en 1977, la valeur des prêts approuvés aux termes du PAREL s'est élevée à 69.4 millions de dollars, ce qui est à peu près la totalité de la somme affectée à ce programme pour l'année. Si l'on tient compte des prêts du PAREL approuvés en dehors du secteur du PAQ, en vertu des programmes de logements pour les ruraux et les autochtones et d'aide aux organismes sans but lucratif, la valeur globale de tous les prêts consentis pour ce genre d'activité en 1977 a été de 102 millions, dont environ 70 millions ne seront pas remboursés. Les chiffres correspondants en 1976 étaient de 61 millions en prêts et de 42 millions en remises gracieuses.

Les mesures législatives régissant le Programme d'amélioration des quartiers doivent prendre fin le 31 mars 1978. Toutefois, l'aide prévue aux termes du PAREL sera maintenue au delà de cette date dans les secteurs du PAQ et jusqu'à ce que toutes les habitations admissibles en aient bénéficié.

Les prêts faisant l'objet du Programme d'amélioration des maisons, de la LNH, et consentis surtout par les banques à charte, n'ont pas dépassé le chiffre de 2 474 en 1977, ce qui représente 8.1 millions de dollars.



Neighbourhood Improvement  
Program, through municipalities and  
provinces, helps restore and improve  
older areas which would otherwise  
decline and decay.

Le Programme d'amélioration de  
quartiers, par l'entremise des muni-  
cipalités et des provinces, aide à  
restaurer et améliorer les quartiers  
vétustes qui seraient autrement voués  
au délabrement.



## Insulation Programs

During the year, the federal government directed the Corporation to establish and operate two new programs to conserve energy in residential dwellings. Financial assistance to purchase insulation materials is provided for both programs. In February 1977, the Home Insulation Program (HIP) was instituted in Prince Edward Island and Nova Scotia, two provinces particularly affected by rising energy costs. In September 1977, the Canadian Home Insulation Program (CHIP) took effect; this program is applicable to all areas of Canada other than Prince Edward Island and Nova Scotia, although it was not until December that arrangements were agreed for the participation of Quebec and Alberta. It was directed initially at the older dwelling stock but is being extended to new dwellings as funds permit.

The Home Insulation Program was funded by a special fund of \$40.3 million established for the purpose, which is administered by the Corporation. In 1977, some 109 800 applications for grants were approved and \$14.4 million advanced.

Under the Canadian Home Insulation Program, 74 600 requests for information kits on CHIP were received during the year. Because of the lead-time required before insulation work is undertaken and claims are submitted, payments of only \$1.3 million were made under the program by the end of the year.

## Programmes d'isolation thermique

En 1977, le gouvernement fédéral a chargé la Société de mettre sur pied deux nouveaux programmes en vue de faire réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments résidentiels et d'aider à l'achat de matériaux isolants. Au mois de février 1977, le Programme d'isolation des résidences (PIR) a été institué dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse, deux provinces particulièrement affectées par la hausse du coût des réserves énergétiques. Le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC) est entré en vigueur en septembre 1977 pour toutes les régions du Canada sauf l'Île-du-Prince-Édouard et la Nouvelle-Écosse, bien que des accords n'aient été conclus qu'au mois de décembre pour que le Québec et l'Alberta y participent.

Le Programme d'isolation thermique des résidences a été financé par un fonds spécial de 40.3 millions de dollars, dont la gestion est confiée à la Société. En 1977, 109 800 demandes de subvention ont été approuvées et 14.4 millions de dollars ont été versés.

En vertu du Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, le nombre de demandes de dossiers d'information reçues à la fin de l'année s'élevait à 74 600. Vu la période de temps qui doit s'écouler avant l'exécution des travaux et la soumission des réclamations, la valeur des paiements effectués aux termes de ce programme, à la fin de l'année ne s'élevait qu'à 1.3 million de dollars.

le Residential Rehabilitation Assistance Program operates in conjunction with NIP and helps extend the useful life of existing homes by providing loans and grants so they can be restored to acceptable standards of safety and health.

Le Programme d'aide à la remise en état des logements se rattache au PAQ pour aider à prolonger la durée utile des habitations existantes, en offrant des prêts et des subventions qui permettent de les restaurer conformément à des normes acceptables de sécurité et de salubrité.





## **Report on Research and Developmental Activities**

### **Policy Development and Research**

The policy development work of the Corporation in 1977 reflected the federal government's specific concern with several areas of housing policy, as well as its desire for a general review of current federal housing policies and programs. The present social housing programs under the National Housing Act received particular attention, as did the Federal Housing Action Program, introduced at the end of 1975, and the Neighbourhood Improvement Program. The Corporation's Program Evaluation Unit, as well as program divisions, played a part in this policy development work. Also involved, particularly with regard to programs affecting urban services, was the Urban Analysis Group of the Ministry of State for Urban Affairs.

The Corporation's research program, funded under Part V of the National Housing Act, continued to be particularly concerned with technological innovations in the housing field, but support was also given to investigations into land market problems, new ways of meeting housing needs in rural and northern areas, the special requirements of handicapped people, and the problems of the mobile housing industry. Efforts to compile and distribute data on housing needs and market conditions continued during the year.

## **Rapport sur la recherche et l'élaboration de nouveaux concepts**

### **La politique de développement et de recherche**

L'activité de la Société, dans l'élaboration de ses politiques, a reflété le souci du gouvernement fédéral à l'égard de plusieurs aspects du secteur du logement et son désir de réévaluer globalement les politiques et programmes en cours. Les programmes actuels de logements sociaux, ont été plus spécialement examinés ainsi que le Programme Action Logement Canada, qui date de la fin de 1975, et le Programme d'amélioration des quartiers.

Le nouveau Groupe d'évaluation des programmes, constitué récemment à la Société, et les divisions chargées d'appliquer les programmes ont contribué à l'élaboration des politiques. Il faut aussi mentionner la participation du groupe de l'Analyse urbaine du DÉCAU, surtout en ce qui concerne les programmes touchant les services urbains.

Le programme de recherche de la Société, financé aux termes de la Partie V de la Loi, a continué à porter un intérêt particulier aux innovations technologiques dans le domaine du logement. Ce programme a par ailleurs encouragé la recherche de solutions aux problèmes du marché des terrains, cherché de nouvelles méthodes pour produire des logements dans les régions rurales et septentrionales et répondant aux besoins particuliers des personnes handicapées, et s'est penché sur les difficultés éprouvées par l'industrie de la maison mobile.



The Canadian Water Energy Loop (CWL) is a project funded by the SCHL to determine the feasibility of converting domestic sewage into clean water, and turning solid waste into energy.

Le projet Canadian Water Energy Loop a été financé par la SCHL pour déterminer la possibilité de recycler les eaux usées et de transformer les déchets solides en énergie.



---

## Development

The responsibilities of the former Development Group of the Corporation to develop technological innovations related to housing matters were taken over by the newly established Professional Standards and Technology Sector in 1977. This group analyses the problem of standards relating to community development and housing design and means, to ensure their consistent and effective application under the National Housing Act.

## L'élaboration de nouveaux concepts

La responsabilité de l'ancien groupe chargé de l'élaboration de nouveaux concepts dans le domaine des innovations technologiques ayant trait à l'habitation a été confiée à un nouveau secteur de la Société, celui dit des Normes professionnelles et de la technologie, au cours de 1977. Ce dernier analyse les problèmes ayant trait aux normes de développement des collectivités et aux plans de maisons ainsi que les moyens de s'assurer qu'elles soient observées en tout temps et au maximum dans les activités entreprises en vertu de la Loi. Ce groupe a pris des décisions majeures dans la préparation des normes relatives au chauffage solaire et l'élaboration d'une politique pour la recherche et le développement de l'utilisation de l'énergie solaire comme moyen de chauffer l'espace habitable et de fournir l'eau chaude domestique.

e special housing needs of the  
ndicapped and disadvantaged are  
quently met by funds available  
ough the National Housing Act.

La Loi nationale sur l'habitation pré-  
voit que des capitaux soient affectés  
pour répondre aux besoins particu-  
liers en logements des personnes  
handicapées.





The group took major initiatives in the development of solar heating equipment standards and in working out a strategy for the research and development of the solar utility concept of providing space and domestic hot water heating. Work relating to waste disposal and treatment continued on a demonstration plant, in a Toronto apartment building, known as the Canadian Water Energy Loop (CANWEL) system. The sewage treatment component of this plant was completed in 1977 while the garbage treatment component was near completion at year-end. A municipal experimental CANWEL plant at Vaudreuil was also completed and operated on an experimental basis in the last few months of the year.



Dans le domaine du recyclage des eaux usées et du traitement des déchets domestiques en vue de la production d'énergie, le système CANWEL (Canadian Water Energy Loop) a continué d'être utilisé dans un complexe expérimental d'habitation de Toronto où les expériences de ce genre se poursuivent depuis 1977. Un projet expérimental analogue a été entrepris, au niveau municipal, à Vaudreuil, et les expériences ont été poursuivies au cours des derniers mois de l'année.



## Demonstration

MHC plays a major role in developing and demonstrating innovative solutions to housing and community problems. The objective of its Demonstration Program is to plan and to have built, by the private sector including non-profit and cooperative groups, attractive communities and affordable homes that offer new choices of environment and accommodation in a variety of urban settings. Such projects test alternative designs and plans, and explore alternative approaches to financing, tenure, service and other aspects of development. The Corporation works in close cooperation with the provincial and local authorities in whose jurisdiction projects are located.

At the Maryfield Demonstration Community in Charlottetown, plans for the 36 ha (hectare) site were completed in 1977, and roads and infrastructure in the first phase were begun. Five model homes were built and sold, and units in the main phase of the development were under construction at year-end. The project is bringing to the Prince Edward Island market a medium-density development of affordable housing that conserves land and energy as an alternative to the existing sprawl of bungalows on large lots. It is a model which both the industry and the public sector are now beginning to adapt to other locations.

## L'application de nouveaux concepts

La SCHL joue un rôle déterminant dans la planification et la mise en œuvre de solutions innovatrices aux problèmes de logement et d'aménagement communautaire. Le but du Programme d'application de nouveaux concepts est de planifier et de faire construire par des entrepreneurs du secteur privé, y compris des coopératives et des groupes sans but lucratif, des logements de prix abordables et des communautés agréables, avec l'ambition ultime d'offrir aux résidents un éventail aussi vaste que possible de choix de logement. Le Programme n'invente pas de nouvelles formes neuves de design et des plans nouveaux, mais examine aussi bien les méthodes de financement, les modes d'occupation des lieux, les services, ainsi que tous les autres aspects du développement. La Société travaille en étroite collaboration avec les provinces et les municipalités sur le territoire desquelles sont situés les projets en question.

- À Charlottetown, le projet communautaire de démonstration Maryfield a pris forme en 1977, alors que les plans du complexe de 36 hectares ont été terminés et les routes et infrastructures entreprises. Cinq maisons modèles furent construites et vendues et les unités de la phase majeure de

- Basic planning work was completed at the Woodroffe Demonstration Community in suburban Ottawa. By combining land uses and providing a mix of housing types, it will preserve the traditional advantages of suburban living for its 14 000 residents while increasing land use efficiency and improving access to shopping and other services. All types of housing are included in the first phase of construction, which is due to begin in the spring of 1978.
- LeBreton Flats, also in Ottawa, is a major new community in the inner city which will house families of mixed incomes in different kinds of accommodation on more costly land. All eight pilot units incorporate a solar heating system for hot water and supplementary space heating, and technological and social testing will be undertaken before the construction of the first main phase of 425 units, expected in 1978.

développement étaient en voie de construction à la fin de l'année. Ce projet apporte au marché de l'Île-du-Prince-Édouard un ensemble de logements à densité moyenne et de prix abordables, constituant pour l'usager un second choix qui, tout en contribuant à économiser terrain et énergie, permet d'éviter l'actuel tendance vers des bungalows construits sur de grandes étendues de terrain. Ce projet constitue donc un modèle que l'industrie, tout comme le secteur public, adapte à d'autres endroits.

- La planification de base du projet communautaire de démonstration Woodroffe, dans la banlieue de la capitale nationale, est terminée. En combinant l'utilisation des terrains et la variété des modèles de logements, le projet sauvegardera les avantages traditionnels de la vie suburbaine pour ses quelque 14 000 résidents tout en augmentant l'efficacité de l'utilisation du sol et l'accessibilité aux services de toute nature. Tous les genres de logements sont représentés à Woodroffe dans cette première phase de la construction qui doit débiter au printemps de 1978.
- Le projet des Plaines LeBreton, toujours à Ottawa, est une importante communauté nouvelle du centre-ville qui constituera un harmonieux mélange de différents types d'habitations logeant des familles à revenus divers, sur un terrain relativement cher. Chacune des huit unités pilotes e

demonstration projects offer new  
choices of environment and accom-  
modation in a variety of urban  
settings.

Des projets sont entrepris à titre de  
démonstration dans diverses parties  
du Canada pour offrir un éventail  
de choix d'habitations et de plans  
d'aménagement en milieu urbain.





- At the Fournier Demonstration community in Hull, the community animation program was well underway at the end of 1977. The development aims to revitalize an existing neighbourhood, as well as building some 850 new housing units, a community shopping and recreation area, and a park and open space system on the shore line around the development. The community design is expected to be implemented as soon as the housing market improves.
- The infrastructure and roadways were completed at the Demonstration Community in Revelstoke and the construction began of some 200 units on the 36 ha (hectare) site. Both home-ownership and rental accommodation will be available, a choice not always found in smaller towns. Other innovations include a road system that minimizes snow clearance for the municipality and a technique for reducing heating requirements.



- dotée d'un système de chauffage solaire (qui fournit l'eau chaude domestique et sert de chauffage supplémentaire) et des tests socio-technologiques seront entrepris avant la construction de la première tranche des 425 logements, prévue pour 1978.
- En ce qui concerne le projet de démonstration Fournier, à Hull, le programme d'animation communautaire était fermement implanté à la fin de 1977. Ce projet a pour objet la restauration d'un quartier existant, la construction d'environ 850 unités, d'un centre commercial et récréatif, l'aménagement d'un parc et de diverses zones vertes le long de la rivière qui contourne ce lotissement. La mise en marche de ces divers travaux devrait commencer dès que l'état du marché de l'habitation s'améliorera.
- Les infrastructures et voies de communication du projet communautaire de Revelstoke ont été terminées et la construction d'environ 200 unités sur une superficie de 36 hectares a commencé. Deux formules de logement – la propriété et la location – seront disponibles, une alternative qui ne se rencontre pas toujours dans des villes de taille restreinte. Parmi les innovations à souligner un réseau routier qui minimise les travaux de déblaiement de la neige par la municipalité et diverses mesures prises en vue de réduire la consommation d'énergie.



## Report on Financial Operations

### Loans and Investments

The Corporation's 1977 capital budget was approved by government in the amount of \$1 819 million for committing loans and investments under the National Housing Act. Actual commitments during the year amounted to \$1 355 million, reflecting in part a lack of response to some NHA programs, particularly for social housing and, in part, deliberate action by the Corporation prompted by a decision to restrain the growth in undisbursed commitments. Despite this, there were \$2.4 billion undisbursed commitments at the end of 1977.

Funds advanced in 1977 against loan and investment commitments totalled \$1 076 million, the greater part relating to commitments of previous years. Net of repayments, this investment in loans and joint federal-provincial projects accounted for the major part of the increase of \$644 million in the Corporation's assets in 1977, to \$9.8 billion at year-end.

The Corporation's investments are funded primarily through borrowings from the government of Canada. These borrowings reached \$9.7 billion in 1977, an increase of 6.6 per cent from the year before, in line with the increase in assets.

The Corporation's assets include 17 355 dwelling units with a net book value of \$197 million. These properties were acquired in part from federal government departments and agencies and in part through mortgage default, particularly under the

## Rapport des opérations financières

### Prêts et placements

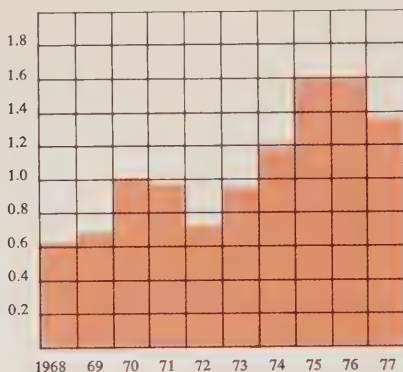
Le budget de placements de la Société pour 1977 qu'approuvé par le Gouvernement fédéral pour 1 819 millions de dollars et des placements en vertu de la Loi sur l'habitation. Le montant réel des placements au cours de l'année n'a pas dépassé 1 355 millions de dollars, en partie à cause d'un manque de réponse à certains programmes de la NHA, en particulier en ce qui concerne les logements sociaux, et en partie, parce que la Société a décidé de restreindre l'accroissement des engagements non déboursés. En dépit de cette décision, les engagements non déboursés s'élevaient à 2,4 milliards de dollars à la fin de 1977.

La valeur des capitaux avancés en 1977 contre des engagements de prêts et de placements s'est élevée à 1 076 millions, dont la plus grande partie se rapportait à des engagements pris au cours de années antérieures. Compte tenu des remboursements, ces avances au compte des prêts et les placements dans des projets fédéraux-provinciaux expliquent la plus grande partie de l'augmentation de 644 millions de l'actif de la Société en 1977. Le total a atteint 9.8 milliards à la fin de l'année.

Les placements de la Société sont financés surtout grâce à des emprunts du gouvernement du

*Capital budget commitments  
1968-1977  
(in billions of dollars)*

*Engagements du budget de placements  
1968-1977  
(en milliards de dollars)*



former program for NHA loans to limited-dividend corporations. In 1977, some 1 500 dwelling units were sold under the sales program launched late in 1976, with provincial governments and non-profit corporations having priority in purchases. In the same period, a further 2 200 dwelling units were acquired, resulting in a net increase in real estate holdings in the year.

In addition to corporate assets, the Corporation also administers the Mortgage Insurance Fund, the Home Improvement Loan Insurance Fund, the Rental Guarantee Fund and the newly established Home Insulation Contribution Fund. When account is taken of these, the assets under the Corporation's administration totalled \$10.5 billion at the end of 1977.



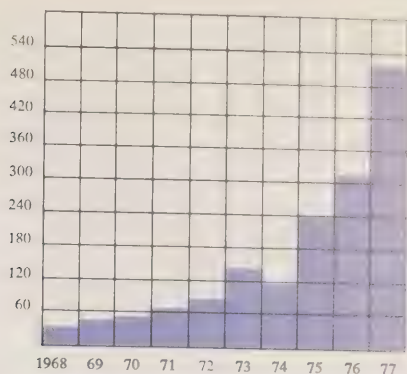
Canada. La valeur de ces emprunts a atteint, en 1977, le chiffre de 9.7 milliards, soit une augmentation de 6.6 pour cent sur l'année précédente, ce qui correspond à l'augmentation de l'actif.

L'actif de la Société comprend 17 355 logements dont la valeur comptable est de 197 millions de dollars. Une partie de ces propriétés proviennent de certains ministères et organismes du gouvernement fédéral et les autres ont été acquises à la suite du défaut de paiement des obligations hypothécaire surtout aux termes de l'ancien programme de prêts LNH consentis aux sociétés à dividendes limités. En 1977, la Société a vendu environ 1 500 unités de logement en vertu du programme de vente lancé à la fin de 1976 et qui accordait la priorité aux gouvernements provinciaux et aux sociétés sans but lucratif. Au cours de la même période, la Société a fait l'acquisition de 2 200 autres logements, ce qui a résulté en une augmentation nette de ses placements immobiliers pour l'année.

En plus de ses actifs propres, la Société administre aussi le Fonds d'assurance hypothécaire, le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons, le Fonds de garantie de loyer et le nouveau Fonds de contribution à l'isolation des résidences. Compte tenu de tous ces fonds, la valeur de tous les éléments d'actif confiés à la gestion de la Société s'élevait à 10.5 milliards de dollars à la fin de 1977.

*Grants, contributions and subsidies  
1968-1977*  
(in millions of dollars)

*Octrois, contributions et subventions  
1968-1977*  
(en millions de dollars)



## Grants, Contributions and Subsidies

its role as the agent of the federal government administering the subsidy, grant and contribution provisions of the National Housing Act, as distinct from its financial institution role, the Corporation advanced \$524 million in 1977, 62 per cent more than the \$323 million of 1976.

These funds were appropriated by Parliament and recovered by the Corporation through the Minister. They are used for public housing subsidies, grants to non-profit corporations, cooperatives and home-owners, and for the forgiveness of interest

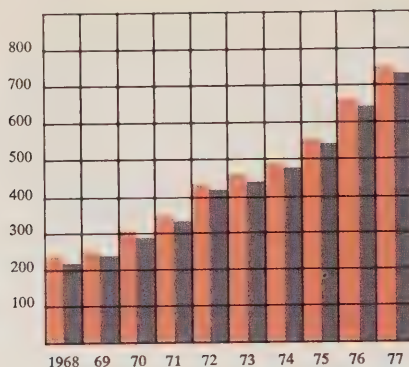
## Octrois, contributions et subventions

À titre d'organisme dont le gouvernement se sert pour accorder des octrois, des contributions et des subventions aux termes de la Loi sur l'habitation et en plus de s'acquitter de son rôle d'institution financière, la Société a avancé la somme de 524 millions de dollars en 1977, ce qui représente 62 pour cent de plus par rapport à 323 millions en 1976.

Ces sommes ont été votées par le Parlement et recouvrées du Ministre par la Société. Elles servent au versement de subventions pour les logements publics, d'octrois aux sociétés sans but lucratif, aux coopératives et aux propriétaires-occupants et à la renonciation aux paiements d'intérêt en vertu des programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif. Il faut mentionner aussi la remise d'une partie des prêts et les subventions accordées à l'égard des projets de traitement des eaux-vannes et d'approvisionnement en eau potable. En 1977, il faut ajouter les fonds affectés au Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC), que la Société est chargée d'appliquer.

Income/expense 1968-1977  
(in millions of dollars)

Revenus/dépenses 1968-1977  
(en millions de dollars)



payments under the Assisted Home-Ownership and Rental Programs. Forgiveness of loans and grants for the development of sewage treatment and water facilities is also provided for by these appropriations. Newly added in 1977 were funds for the Canadian Home Insulation Program (CHIP) administered by the Corporation.

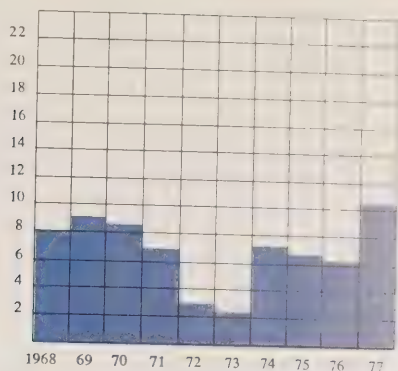
Also included in these "budgetary funds" is compensation to the Corporation for activities undertaken at government direction in past years. This includes the recovery of losses where lending rates did not cover borrowing rates and required interest margins; operating losses on real estate where rents are charged which are below market levels; and the administrative costs of certain programs for which no other income will be earned by the Corporation.

Ces "fonds budgétaires" comprennent aussi l'indemnité versée à la Société pour des activités entreprises selon les directives du Gouvernement au cours des années antérieures. Il s'agit du recouvrement des pertes dans les cas où les taux des prêts ne suffisaient pas à couvrir les taux d'emprunt et les marges d'intérêt requises; les pertes d'exploitation des propriétés immobilières pour lesquelles on exige des loyers inférieurs à ceux du marché; et les coûts d'administration de certains programmes pour lesquels la Société n'obtiendra aucun autre revenu.



Net income 1968-1977  
(in millions of dollars)

Bénéfice net 1968-1977  
(en millions de dollars)



## Operating Income

## Revenu d'exploitation

The Corporation's net income for 1977, after tax, was \$10.8 million, up from \$7.1 million in the preceding year. This increase was the result of short-term factors, including a revised basis for reimbursement to the Corporation for interest rate losses. There has been no change in the longer-term expectation of a continuing decline, under present financial arrangements, in the Corporation's net income. Such a decline, if allowed to develop, would make it impossible for the Corporation to meet its administrative costs from its own revenues. This would imply reliance on government financing.

The amount transferred to the Receiver-General, as a result of the Corporation's operations in 1977, was \$11.2 million. This brings the total of such transfers since the establishment of the Corporation to \$250 million. These payments are in addition to taxes paid or payable which, in 1977, amounted to \$10.6 million.

Le bénéfice net de la Société en 1977 a été de 10.8 millions de dollars, contre 7.1 millions l'année précédente. Cette augmentation est le résultat de facteurs à court terme, notamment la nouvelle base de remboursement des pertes sur les taux d'intérêt. En l'état des finances actuelles, aucun changement de situation ne permet de prévoir qu'à plus long terme le bénéfice net de la Société cessera de diminuer. Si on permettait que cette tendance persiste, il serait impossible pour la Société de produire un revenu qui suffirait à couvrir ses frais d'administration et elle devrait alors compter sur l'aide du gouvernement pour financer ces frais.

À la suite des opérations de la Société en 1977, la somme de 11.2 millions de dollars a été virée au crédit du Receveur général, ce qui porte à 250 millions le total des virements de ce genre effectués depuis l'établissement de la Société. Ces virements s'ajoutent aux impôts payés ou à payer qui, en 1977, s'élevaient à 10.6 millions de dollars.

**National office**  
Bureau national

— Ottawa

**Regional offices**  
Bureaux régionaux

— St. John's, Nfld.  
— Fredericton  
— Charlottetown  
— Halifax  
— Montréal  
— Toronto  
— Winnipeg  
— Regina  
— Edmonton  
— Vancouver

**Local offices and representatives**  
Bureaux locaux et représentants

• Corner Brook  
• Gander  
• Goose Bay  
• Grand Falls  
• Marystown  
• St. John's  
• Bathurst  
• Edmundston  
• Fredericton  
• Moncton  
• Saint John, N.B.  
• Charlottetown  
• Halifax  
• New Glasgow  
• Sydney  
• Yarmouth  
• Chicoutimi  
• Hauterive

• Hull  
• Laval-Laurentides  
• Rive-Sud (Longueuil)  
• Montréal (4)  
• Québec  
• Rimouski  
• Sept-Îles  
• Sherbrooke  
• Trois-Rivières  
• Val d'Or  
• Barrie  
• Cornwall  
• Elliot Lake  
• Hamilton  
• Kenora  
• Kingston  
• Kitchener  
• London  
• Mississauga  
• North Bay  
• Oshawa  
• Ottawa  
• Owen Sound  
• Pembroke  
• Peterborough  
• St. Catharines

• Sarnia  
• Sault Ste. Marie  
• Sudbury  
• Thunder Bay  
• Timmins  
• Toronto  
• Windsor  
• Brandon  
• The Pas  
• Thompson  
• Winnipeg  
• Prince Albert  
• Regina  
• Saskatoon  
• Calgary  
• Edmonton  
• Grande Prairie  
• Lethbridge  
• Medicine Hat  
• Red Deer  
• Yellowknife  
• Courtenay

• Cranbrook  
• Kamloops  
• Kelowna  
• Prince George  
• Terrace  
• Trail  
• Vancouver  
• Victoria  
• Whitehorse



## Financial Statements

### Auditors' Report

The Honourable the Minister  
State for Urban Affairs

We have examined the balance sheet of the Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1977 and the statements of assets, liabilities, reserve fund, operations, financial activities and insurance, guarantee and contribution funds for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards and accordingly included such tests and other procedures as considered necessary in the circumstances.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1977 and the results of its operations for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

Patrick A. Ryan, C.A.  
of the firm  
Thorne Riddell & Co.

Claude D. Henry, C.A.  
of the firm  
Maheu, Noiseux & Associés

Ottawa, February 16, 1978

## États financiers

### Rapport des vérificateurs

À l'honorable Ministre d'État  
chargé des Affaires urbaines

Nous avons vérifié le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1977, ainsi que les états du fonds de réserve, d'exploitation, d'activités financières et fonds d'assurance, de garantie et de contribution pour l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1977, et le résultat de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

À notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

Patrick A. Ryan, C.A.  
de la firme  
Thorne Riddell & Cie.

Claude D. Henry, C.A.  
de la firme  
Maheu, Noiseux & Associés

Ottawa, le 16 février 1978

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Balance Sheet**

in thousands of dollars

**Bilan**

en milliers de dollars

<b>Assets</b>	<b>Actif</b>	<b>December 31, 1977 31 décembre 1977</b>	<b>December 31, 1977 31 décembre 1977</b>
<b>Investments</b>	<b>Placements</b>		
Loans – Schedule I	Prêts – Tableau I	\$ 8,834,104	\$ 8,353,104
<b>Investments under Federal-Provincial Agreements – Schedule II</b>	<b>Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales – Tableau II</b>	<b>685,575</b>	<b>575,575</b>
<b>Real Estate (Note 2)</b> at cost, less accumulated depreciation (1977 – \$36,487; 1976 – \$34,410) Schedule III	<b>Placements immobiliers (Note 2)</b> au coût, moins amortissement accumulé (1977 – \$36,487; 1976 – \$34,410) Tableau III	<b>197,337</b>	<b>161,337</b>
<b>Agreements for Sale and Mortgages</b> arising from sales of real estate, including accrued interest	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b> résultant de ventes d'immeubles, y compris les intérêts courus	<b>39,655</b>	<b>39,655</b>
		<b>9,756,671</b>	<b>9,130,671</b>
<b>Accounts Receivable</b> Due from the Minister Due under Federal-Provincial Agreements Other	<b>Comptes à recevoir</b> Dû par le Ministre Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales Autres	<b>19,234 34,790 1,873</b>	<b>19,234 23,790 1,873</b>
<b>Other Assets</b>	<b>Autres éléments d'actif</b>	<b>14,230</b>	<b>14,230</b>
<b>Business Premises, Office Furniture and Equipment</b> at cost, less accumulated depreciation (1977 – \$9,897; 1976 – \$8,727)	<b>Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement</b> au coût, moins amortissement accumulé (1977 – \$9,897; 1976 – \$8,727)	<b>8,393</b>	<b>8,393</b>
		<b>\$ 9,835,191</b>	<b>\$ 9,190,671</b>
<b>Assets of the Insurance, Guarantee and Contribution Funds</b>	<b>Actif des fonds d'assurance, de garantie et de contribution</b>	<b>\$ 647,931</b>	<b>\$ 53,931</b>

Raymond V. Hession  
President/Président



Liabilities	Passif	December 31, 1977 31 décembre 1977	December 31, 1976 31 décembre 1976
Borrowings from the Government of Canada (Note 3) – Schedule IV	Emprunts du gouvernement du Canada (Note 3) – Tableau IV	\$ 9,708,815	\$ 9,109,282
Checks issued in excess of funds deposit	Chèques en circulation diminués des montants en dépôt	21,420	1,873
Accounts Payable and Accrued Liabilities due to the Receiver General under Federal-Provincial Agreements	Comptes à payer et frais courus Dû au Receveur général Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales Autres	11,840 27,042 19,716	1,037 9,031 23,296
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté	6,294	6,109
Deferred Profits on sales of real estate	Profits reportés sur ventes d'immeubles	10,064	10,874
		9,805,191	9,161,502
Capital authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000	25,000
Reserve Fund	Fonds de réserve	5,000	5,000
		30,000	30,000
		\$ 9,835,191	\$ 9,191,502
Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 647,931	\$ 535,498

Scott Crombie, C.A.  
Accountant/Comptable en chef

Central Mortgage and Housing Corporation

## Statement of Reserve Fund

in thousands of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

## État du fonds de réserve

en milliers de dollars

Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice
Add: Net Income for the year	Ajouter: Bénéfice net de l'exercice
Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada	Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada
Deduct: Employees' termination benefits attributable to prior years service	Déduire: Primes de cessation d'emploi se rapportant aux exercices antérieurs
Excess over statutory limitation transferred to the credit of the Receiver General	Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du Receveur général
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice

Year ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977		Year ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976
5,000	\$	5,000
10,767		7,098
432		615
11,199		7,713
—		6,705
11,199		1,008
11,199		7,713
5,000	\$	5,000

**Statement of Operations**

in thousands of dollars

**État de l'exploitation**

en milliers de dollars

<b>Loans</b>	<b>Prêts</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	Recouvrement de la perte d'intérêts attribuable à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt
Application fees on mortgage loans	Droits de demande sur les prêts hypothécaires
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Forgiveness of loans	Renonciation de prêts
<b>Federal-Provincial Agreements</b>	<b>Ententes fédérales-provinciales</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	Recouvrement de la perte d'intérêts attribuable à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Share of net losses arising from agreements	Participation dans les pertes nettes encourues en vertu des ententes
<b>Agreements for Sale and Mortgages</b>	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
<b>Real Estate</b>	<b>Placements immobiliers</b>
Operating loss	Perte d'exploitation
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente d'immeubles
Loss on disposal of uninsured properties	Perte sur vente de propriétés non assurées
<b>Other Income</b>	<b>Autres revenus</b>
<b>Grants, Direct Subsidies and Research</b>	<b>Octrois, subventions directes et recherche</b>
<b>Margin on Financing Operations</b>	<b>Bénéfice sur activités de financement</b>
<b>Administrative Expenses</b>	<b>Frais d'administration</b>
Recoveries — Fees earned for services	Recouvrements — Honoraires pour services
— Charged to the Minister	— Imputés au Ministre
<b>Total Charged to the Minister</b>	<b>Total des imputations au Ministre</b>
Schedule V	Tableau V
<b>Income before Income Taxes</b>	<b>Bénéfice avant impôt sur le revenu</b>
<b>Income Taxes</b>	<b>Impôt sur le revenu</b>
<b>Net income transferred to Reserve Fund</b>	<b>Bénéfice net, viré au fonds de réserve</b>



Year ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977		Year ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976	
Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies on behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies on behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
658,652		\$ 588,670	
28,004	\$ 28,004	11,403	\$ 11,403
6,319		5,173	
692,975		605,246	
524,045	\$ 68,930	548,740	\$ 56,506
	120,871		99,846
46,919		37,108	
373	373	201	201
47,292		37,309	
43,989	3,303	35,322	1,987
	30,487		20,762
2,824		2,866	
567	2,257	610	2,256
	11,291		11,944
2,328	1,211	1,539	268
		3,191	
5,419	307,302		159,238
82,237		65,479	
89,999		74,381	
(4,971)		(3,470)	
24,167	60,861	(19,635)	19,635
	\$ 523,706		\$ 323,297
21,376		14,203	
10,609		7,105	
\$ 10,767		\$ 7,098	

Central Mortgage and Housing Corporation

## Statement of Financial Activities

in thousands of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

## État des activités financières

en milliers de dollars

### Financial resources provided

#### Operations:

Interest earned  
Cash recovered from the Minister  
Other revenues

### Provenance des ressources financières

#### Exploitation:

Revenu d'intérêts  
Fonds récupérés du Ministre  
Autres revenus

Increase in accrued interest on borrowings  
Increase (decrease) in operating liabilities and deferred income  
Borrowings from the Government of Canada  
Loan repayments  
Increase (decrease) in agreements for sale and mortgages  
Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada  
Received from the Minister on prior year's disbursements

Augmentation des intérêts courus sur emprunts  
Augmentation (diminution) du passif d'exploitation et du revenu reporté  
Emprunts du gouvernement du Canada  
Remboursements de prêts  
Augmentation (diminution) des conventions de vente et prêts hypothécaires  
Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada  
Déboursés relatifs aux exercices antérieurs perçus du Ministre

### Financial resources applied

#### Operations:

Interest expense  
Expenditures made on behalf of the Minister excluding depreciation  
Administrative expenses excluding depreciation  
Income taxes

### Utilisation des ressources financières

#### Exploitation:

Dépense d'intérêts  
Déboursés effectués au nom du Ministre excluant l'amortissement  
Frais d'administration excluant l'amortissement  
Impôt sur le revenu

Increase in accrued interest on loans  
Increase in operating assets  
Excess reserve fund transferred to the credit of the Receiver General  
Repayment of borrowings from the Government of Canada  
Loan advances  
Real estate additions (net)  
Investments under Federal-Provincial agreements

Business premises, office furniture and equipment additions

Augmentation des intérêts courus sur prêts  
Augmentation de l'actif d'exploitation  
Excédent du fonds de réserve viré au crédit du Receveur général  
Remboursements d'emprunts du gouvernement du Canada  
Avances sur nouveaux prêts  
Placements immobiliers (net)  
Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales  
Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement

Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977		Year Ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976	
Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies on behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies on behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
713,282		\$ 631,393	
14,150	\$ 520,664	10,624	\$ 328,222
727,432		642,017	
7,744		10,131	
44,156		(4,974)	
912,500		1,235,500	
511,746		382,698	
(243)		4,269	
432		615	
873	(873)	8,784	(8,784)
2,204,640	\$ 519,791	\$ 2,279,040	\$ 319,438
640,224		\$ 573,068	
	\$ 519,791		\$ 319,438
64,503		60,419	
10,609		7,105	
715,336		640,592	
44,489		35,417	
37,875		19,631	
11,199		1,008	
320,711		314,843	
947,536		1,142,980	
39,325		40,001	
86,886		82,563	
1,283		2,005	
2,204,640	\$ 519,791	\$ 2,279,040	\$ 319,438

**Statement of Insurance,  
Guarantee and Contribution  
Funds**

in thousands of dollars

**État des fonds d'assurance,  
de garantie  
et de contribution**

en milliers de dollars

<b>Assets</b>	<b>Actif</b>	<b>December 31, 1977 31 décembre 1977</b>	<b>December 31, 1977 31 décembre 1977</b>
<b>Mortgage Insurance Fund</b>	<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>		
Cash	Encaisse	\$ 2	\$
Due from (to) Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de (à payer à) la Société centrale d'hypothèques et de logement	(583)	2
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	434,315	377
Mortgages	Hypothèques	101,226	98
Real estate	Placements immobiliers	70,965	43
		<b>\$ 605,925</b>	<b>\$ 521</b>
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>	<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>		
Cash	Encaisse	\$ 1	\$
Due to Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à payer à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(71)	4
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	4,982	
Mortgages	Hypothèques	98	
		<b>\$ 5,010</b>	<b>\$</b>
<b>Rental Guarantee Fund</b>	<b>Fonds de garantie de loyer</b>		
Cash	Encaisse	\$ 1	\$
Due from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	15	
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	6,420	
Real estate	Placements immobiliers	3,002	
		<b>\$ 9,438</b>	<b>\$</b>
<b>Home Insulation Contribution Fund</b>	<b>Fonds de contribution à l'isolation des résidences</b>		
Cash	Encaisse	\$ 8	
Due from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	93	
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	27,457	
		<b>\$ 27,558</b>	
<b>Total Assets</b>	<b>Total de l'actif</b>	<b>\$ 647,931</b>	<b>\$ 5</b>



Continuity of Funds	Évolution des fonds	Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977		Year Ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976	
Income from securities	Droits	\$	52,123	\$	35,376
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur placements		32,063		25,991
Real estate acquired on claims	Revenu d'intérêts sur hypothèques		8,292		8 097
Provision for revaluation of real estate	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations		46,802		12,899
	Provision pour réévaluation des immeubles		(4,294)		(1,977)
Loss: Net loss on operation and disposal of real estate	Moins: Pertes nettes sur exploitation et vente d'immeubles		134,986		80,386
Administrative expenses	Frais d'administration		754		2,005
			3,249		2,749
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux		130,983		75,632
			46,906		13,070
Increase in fund balance, beginning of year	Augmentation du fonds		84,077		62,562
	Solde au début de l'exercice		521,848		459,286
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$	605,925	\$	521,848
Income from securities	Droits	\$	80	\$	101
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur placements		356		326
Recoveries on claims paid	Revenu d'intérêts sur hypothèques		8		9
	Recouvrements sur les réclamations		162		192
Loss: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration		606		628
			175		173
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux		431		455
			239		222
Increase in fund balance, beginning of year	Augmentation du fonds		192		233
	Solde au début de l'exercice		4,818		4,585
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$	5,010	\$	4,818
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	\$	394	\$	333
Net profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles		300		223
			694		556
Loss: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration		88		67
Increase in fund balance, beginning of year	Augmentation du fonds		606		489
	Solde au début de l'exercice		8,832		8,343
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$	9,438	\$	8,832
Initial funding from Minister (Note 5)	Mise de fonds initiale du Ministre (Note 5)	\$	40,350		
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements		2,151		
			42,501		
Loss: Contributions	Moins: Contributions		14,231		
Administrative expenses	Frais d'administration		712		
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$	27,558		
Total Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Total des fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$	647,931	\$	535,498

## **1 Significant Accounting Policies**

Central Mortgage and Housing Corporation was constituted as a Crown Corporation by an Act of Parliament on January 1, 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, and the Central Mortgage and Housing Corporation Act.

The principal accounting policies followed are:

### **a) Revenue Recognition**

Interest income is accounted for on the accrual basis. Recoveries from the Minister are recorded when expenditures are made on his behalf.

### **b) Loans**

Loans are capitalized as the cash is advanced. Costs incurred in connection with making loans are included in administrative expenses. No provisions are made for possible losses on loans since losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund, while property acquired upon default on uninsured loans is transferred to Real Estate for subsequent disposal.

### **c) Real Estate**

Real Estate is recorded at cost. Property acquired upon default of loans is recorded at the unpaid loan balance plus interest accrued to the date of default, together with any acquisition expenditures incurred and modernization and improvement costs. Both the net operating costs prior to disposal and net losses resulting from the disposal of properties acquired upon default of loans are recoverable from the Minister.

Profits on the sale of Corporation funded real estate or real estate acquired without cost, to the extent that financing is provided for the transaction, are deferred and income recognized as repayments are received.

## **1 Principales conventions comptables**

La Société centrale d'hypothèques et de logement a été constituée en compagnie de la Couronne le 1<sup>er</sup> janvier 1946 par une loi du Parlement. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation et la Loi de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Les principales conventions comptables sont les suivantes:

### **a) Comptabilisation des revenus**

Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode d'exercice. Les recouvrements du Ministre sont comptabilisés lorsque les déboursés sont effectués.

### **b) Prêts**

Les prêts sont comptabilisés au fur et à mesure que les fonds sont déboursés et les coûts relatifs à l'octroi de prêts sont compris dans les frais d'administration. Aucune provision pour pertes n'est comptabilisée sur les prêts puisque les pertes sur les prêts assurés sont récupérées du Fonds d'assurance hypothécaire tandis que les propriétés saisies lors d'un défaut de paiement de prêts non assurés sont virées au compte Placements immobiliers pour fins d'aliénation éventuelle.

### **c) Placements immobiliers**

Les immobilisations sont inscrites au coût. Les propriétés, saisies lors d'un défaut de paiement, sont comptabilisées au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date du défaut de paiement. Les déboursés effectués lors de la prise de possession, ainsi que les frais de modernisation et d'amélioration, sont capitalisés au coût de ces propriétés. Les pertes nettes d'exploitation avant l'aliénation de même que les pertes nettes résultant de la disposition de propriétés saisies lors d'un défaut de paiement sont imputées au compte du Ministre.

#### d) Depreciation

Depreciation on Real Estate is recorded on a straight line basis. Rates are set in terms of the loan repayment originally negotiated, usually 40 or 50 years.

Depreciation on business premises, office furniture and equipment, is recorded on a diminishing balance basis at the following fixed annual rates:

Masonry buildings	5%
Frame buildings	10%
Furniture, fixtures and equipment	20%
Automotive equipment	30%

#### e) Federal-Provincial Agreements

The investments recorded under Federal-Provincial Agreements include only costs to the Corporation and do not reflect amounts contributed by other parties. The Corporation's share of losses under these agreements is charged to the Minister.

#### f) Income Taxes and Reserve Balance

The Corporation is required to pay taxes on its income. These taxes are recorded on a tax payable basis which is not significantly different from the tax allocation basis. Income loss after taxes is transferred to the Reserve Fund and which is limited by statute to \$5,000,000. Any excess over this amount is transferred to the credit of the Receiver General.

#### g) Insurance and Guarantee Funds

Real Estate acquired on claims against the Mortgage Insurance Fund is carried in the accounts at the amount of the claim or the estimated realizable value whichever is lower. Real Estate acquired by the Rental Guarantee Fund is carried at cost. No depreciation is recorded on real estate owned by these funds.

Les profits réalisés lors de l'aliénation d'immobilisations achetées par la Société ou acquises à titre gratuit, sont reportés et crédités aux revenus sur une base d'encaissements, à la condition que la Société pourvoie au financement de la transaction.

#### d) Amortissement

L'amortissement est inscrit selon la méthode d'amortissement linéaire. Les taux sont établis en fonction des modalités originales de remboursement du prêt, soit généralement sur 40 ou 50 années.

La Société amortit ses immobilisations en utilisant les taux annuels suivants sur le solde résiduel:

Immeubles de béton	5%
Immeubles de bois	10%
Mobilier, équipement et agencement	20%
Matériel roulant	30%

#### e) Ententes fédérales-provinciales

La Société comptabilise seulement ses coûts dans les placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales; les montants versés par les autres participants ne sont pas comptabilisés. Les pertes encourues par la Société en vertu de ces ententes sont imputées au compte du Ministre.

#### f) Impôts sur le revenu et Fonds de réserve

La Société doit verser des impôts sur son revenu; ces impôts, comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible, ne diffèrent pas sensiblement de ceux obtenus selon la méthode du report d'impôt. Le bénéfice net (ou la perte nette) est viré au Fonds de réserve dont la limite statutaire est de \$5,000,000. L'excédent de ce montant est viré au crédit du Receveur général.

---

## **2 Real Estate**

The estimated amount of possible losses from the future disposal of real estate acquired as a result of default on loans is \$10 millions. This amount represents the difference between the book value of all properties held and their market value at December 31, 1977 as estimated by the Corporation.

## **3 Borrowings from the Government of Canada**

The Corporation borrows from the Government of Canada to finance investments in loans, Federal-Provincial Agreements, real estate and agreements for sale, and mortgages arising from sale of real estate. These loans bear interest of varying rates and are repayable over periods not in excess of 50 years.

## **4 Loan and Investment Commitments Outstanding**

At year end the Corporation had outstanding commitments to make loans and investments under Federal-Provincial Agreements approximating \$2,392 millions.

## **5 Home Insulation Contribution Fund**

The Home Insulation Contribution Fund was created in the first quarter of 1977 by Parliament through an appropriation of \$40.3 millions. The Corporation is authorized to make contributions from this fund to persons insulating existing housing units or hostel buildings in Nova Scotia and Prince Edward Island. The Corporation's related administrative costs are recoverable from the Fund.

## **g) Fonds d'assurance et de garantie**

Les immeubles acquis à la suite de réclamations contre le Fonds d'assurance hypothécaire sont évalués au moindre du montant de la réclamation ou de la valeur nette de réalisation. Les immeubles acquis par le Fonds de garantie de loyer sont inscrits au coût. La Société ne comptabilise aucun amortissement sur les immeubles détenus par ces deux fonds.

## **2 Placements immobiliers**

Les pertes possibles, résultant de la vente éventuelle des propriétés acquises par défaut de paiement s'élèvent à environ \$10 millions. Ce montant représente la différence entre la valeur aux livres de toutes les propriétés détenues et leur valeur marchande telle qu'estimée par la Société au 31 décembre 1977.

## **3 Emprunts du gouvernement du Canada**

La Société emprunte du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement de ses placements de prêts, d'ententes fédérales-provinciales, d'immeubles, de conventions de vente et de prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles. Ces prêts portent divers taux d'intérêt et les échéances n'excèdent pas 50 ans.

## **4 Engagements pour prêts et placements**

À la fin de l'exercice, la Société était engagée à effectuer des prêts et placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales pour un montant approximatif de \$2,392 millions.

## **5 Fonds de contribution à l'isolation des résidences**

Le programme d'isolation des résidences a été créé durant le premier trimestre de 1977, suite à une appropriation parlementaire de \$40.3 millions. La Société est autorisée à accorder des subventions aux particuliers



## Anti-Inflation Legislation

The Corporation is subject to and has complied with the provisions of the Anti-Inflation Act as it applies to restraint on compensation.

## Comparative Figures

Certain of the 1976 comparative figures have been reclassified to conform with the presentation adopted in 1977.

## Other Information (Unaudited)

	1977	1976
	(in thousands of dollars)	
<b>Mortgage Insurance Fund</b>		
Insurance in force	\$17,874,000	\$15,130,000
Claims in process		
Payment	\$ 26,315	\$ 8,728
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>		
Insurance in force	\$ 25,600	\$ 25,500
Claims in process		
Payment	\$ 18	\$ 22
<b>Home Insulation Contribution Fund</b>		
Commitments		
Outstanding	\$ 21,972	

habitant la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard et désireux d'isoler une habitation ou un foyer d'hébergement. Les frais d'administration de la Société seront remboursés à même ces fonds.

## 6 Législation anti-inflation

La Société est assujettie et s'est conformée aux dispositions de la Loi anti-inflation en ce qui concerne le contrôle des salaires.

## 7 Chiffres comparatifs

Certains postes des états financiers pour l'exercice terminé le 31 décembre 1976 ont été reclassés afin de les rendre comparables à ceux de l'exercice 1977.

## 8 Autres renseignements (non vérifiés)

	1977	1976
	(en milliers de dollars)	
<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>		
Assurance en vigueur	\$17,874,000	\$ 15,130,000
Réclamations en voie de règlement	\$ 26,315	\$ 8,728
<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>		
Assurance en vigueur	\$ 25,600	\$ 25,500
Réclamations en voie de règlement	\$ 18	\$ 22
<b>Fonds de contribution à l'isolation des résidences</b>		
Engagements en cours	\$ 21,972	

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

## Loans

in thousands of dollars

## Prêts

en milliers de dollars

### Schedule I

### Tableau I

#### Uninsured Loans

Homeowners (NHA 1944) —  
Corporation's share of loans made jointly  
with lending institutions  
Homeowners (NHA 1944)  
Low rental housing  
Student housing  
Municipal sewage treatment projects  
  
Land assembly  
Public housing  
Rehabilitation assistance program  
Neighbourhood improvement program  
Urban renewal  
Indians on reserves  
Interest reduction

#### Prêts non assurés

Propriétaires-occupants (LNH 1944) —  
Participation de la Société aux prêts consentis  
conjointement avec des institutions prêteuses  
Propriétaires-occupants (LNH 1944)  
Logements à loyer modique  
Logements d'étudiants  
Projets municipaux d'épuration  
des eaux-vannes  
Aménagement de terrains  
Logement public  
Programme de remise en état des logements  
Programme d'amélioration des quartiers  
Rénovation urbaine  
Indiens dans les réserves  
Diminution des intérêts

#### Insured Loans

Made directly by the Corporation:  
Homeowners  
Assisted home ownership program  
  
Made by agents  
Purchased from approved lenders

#### Prêts assurés

Consentis directement par la Société:  
Propriétaires-occupants  
Programme d'aide pour l'accession  
à la propriété  
  
Consentis par des agents  
Acquis de prêteurs agréés

#### Accrued interest

#### Intérêts courus

Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976	Advances during the year 1977 Avances au cours de l'exercice 1977	Advances during the year 1976 Avances au cours de l'exercice 1976
542 \$	929	—	—
671	1,429	—	—
2,053,798	1,803,287 \$	313,828	\$ 406,927
396,052	398,701	420	2,887
739,504	638,901	165,860	184,962
147,301	121,667	34,832	40,686
2,011,171	1,760,753	243,145	257,700
37,403	10,642	84,100	37,380
4,376	1,696	2,246	966
38,341	39,522	1,143	3,155
6,532	4,908	1,759	1,355
31,567	2,267	29,704	2,269
5,467,258	4,784,702	877,037	938,287
2,121,591	2,363,628	11,284	12,435
988,893	983,760	59,215	192,258
44,477	53,838	—	—
2,872	3,372	—	—
3,157,833	3,404,598	70,499	204,693
8,625,091	8,189,300	\$ 947,536	\$ 1,142,980
209,013	164,524		
8,834,104 \$	8,353,824		

Central Mortgage and Housing Corporation

**Investments under Federal-Provincial Agreements**

in thousands of dollars

Schedule II

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales**

en milliers de dollars

Tableau II

---

**Total Federal-Provincial Investment**  
Rental Housing Projects  
Land Assembly Projects

---

**Total des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales**  
Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains

---

**Investment by the Corporation**  
Rental Housing Projects  
Land Assembly Projects

---

**Placements de la Société**  
Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains

---

Advances to Municipalities repayable by instalments  
Rental Housing Projects – Interim Financing  
Construction in progress

---

Avances aux municipalités, remboursables par versements  
Projets de logements à loyer – emprunts temporaires  
Construction en cours



<b>Balance December 31, 1977 Solde au décembre 1977</b>		<b>Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976</b>	<b>Additions during the year 1977 Avances au cours de l'exercice 1977</b>	<b>Additions during the year 1976 Avances au cours de l'exercice 1976</b>	<b>Recoveries during the year 1977 Recouvrements au cours de l'exercice 1977</b>	<b>Recoveries during the year 1976 Recouvrements au cours de l'exercice 1976</b>
<b>722,813</b>	\$	592,696	\$ 138,407	\$ 139,312	\$ 8,290	\$ 9,120
<b>155,099</b>		148,930	18,121	21,986	11,952	13,189
<b>877,912</b>	\$	741,626	\$ 156,528	\$ 161,298	\$ 20,242	\$ 22,309
<b>542,110</b>	\$	444,522	\$ 103,805	\$ 104,484	\$ 6,217	\$ 6,840
<b>116,324</b>		111,698	13,591	16,490	8,965	9,892
<b>658,434</b>		556,220	\$ 117,396	\$ 120,974	\$ 15,182	\$ 16,732
<b>2,618</b>		2,832				
<b>3,065</b>		3,739				
<b>21,458</b>		12,224				
<b>685,575</b>	\$	575,015				

Central Mortgage and Housing Corporation

## Real Estate

in thousands of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

## Placements immobiliers

en milliers de dollars

### Schedule III

### Tableau III

#### Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada

Single houses  
Row housing  
Multiple dwellings

#### Acquired as a result of default

Row housing  
Multiple dwellings

#### Demonstration projects

Vacant land  
Leased land  
Other

Total, at cost

Accumulated depreciation

#### Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada

Maisons unifamiliales  
Maisons en bandes  
Maisons multifamiliales

#### Propriétés acquises par défaut de paiement

Maisons en bandes  
Maisons multifamiliales

#### Projets de démonstration

Terrains vacants  
Terrains loués  
Autres

Total, au coût

Amortissement accumulé

## Borrowings from the Government of Canada

in thousands of dollars

## Emprunts du gouvernement du Canada

en milliers de dollars

### Schedule IV

### Tableau IV

Loans  
Investments under Federal-Provincial  
agreements  
Real estate

Accrued interest

Prêts  
Placements en vertu d'ententes  
fédérales-provinciales  
Immeubles

Intérêts courus

Balance ember 31, 1977 Solde au décembre 1977		Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976		Additions during the year 1977 Additions au cours de l'exercice 1977		Additions during the year 1976 Additions au cours de l'exercice 1976		Disposals during the year 1977 Ventes au cours de l'exercice 1977		Disposals during the year 1976 Ventes au cours de l'exercice 1976
2,820	\$	2,466	\$	708	\$	122	\$	354	\$	1,527
4,161		4,635		50		74		524		1,078
4,409		4,387		22		12				
36,542		35,052		2,526		9,701		1,036		—
160,991		128,774		41,572		28,618		9,355		150
1,388		209		1,757		17		578		—
10,386		9,811		1,115		767		540		313
2,973		2,083		890		2,083				—
10,154		8,920		1,300		829		66		427
233,824		196,337	\$	49,940	\$	42,223	\$	12,453	\$	3,495
36,487		34,410								
197,337	\$	161,927								

Balance December 31, 1977 Solde au décembre 1977		Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976	Borrowed during the year 1977 Empruntés au cours de l'exercice 1977		Borrowed during the year 1976 Empruntés au cours de l'exercice 1976		Repaid during the year 1977 Remboursés au cours de l'exercice 1977		Repaid during the year 1976 Remboursés au cours de l'exercice 1976	
8,896,572	\$	8,406,809	\$	798,500	\$	1,113,500	\$	308,737	\$	294,750
650,231		556,313		104,000		118,000		10,082		18,210
82,897		74,789		10,000		4,000		1,892		1,883
9,629,700		9,037,911	\$	912,500	\$	1,235,500	\$	320,711	\$	314,843
79,115		71,371								
9,708,815	\$	9,109,282								

Central Mortgage and Housing Corporation

**Grants, Contributions  
and Subsidies on behalf of  
the Minister**

in thousands of dollars

Schedule V

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Octrois, contributions  
et subventions imputés au  
Ministre**

en milliers de dollars

Tableau V

**Housing Research and Community Planning**  
Research and demonstration  
Community planning and development

**Recherche sur l'habitation et l'urbanisme**  
Recherche et démonstration  
Urbanisme et développement

**Housing Programs**  
Low income non-profit assistance  
  
Cooperative housing assistance  
Assisted rental programs  
Assisted home ownership programs  
  
Public housing subsidies  
Land acquisition and leasing

**Programmes d'habitation**  
Subventions sans but lucratif pour revenu  
modique  
Subventions pour coopératives de logement  
Programmes d'aide au logement locatif  
Programmes d'aide pour l'accession  
à la propriété  
Subventions au logement public  
Acquisition et location de terrain

**Infrastructure Programs**  
Municipal water and sewage assistance  
  
Municipal incentive contributions  
  
New communities

**Programmes d'infrastructure**  
Subventions d'alimentation en eau et de  
traitement des eaux d'égout  
Contributions au programme  
d'encouragement aux municipalités  
Collectivités nouvelles

**Community Revitalization**  
Residential rehabilitation assistance  
Neighbourhood improvement program  
Urban renewal  
Granville Island

**Restauration de collectivités**  
Programme de remise en état des logements  
Programme d'amélioration des quartiers  
Rénovation urbaine  
Granville Island

**Other Recoveries**  
Rural and Native Housing  
  
Real estate operating loss  
Interest rate losses  
Home insulation programs  
  
Miscellaneous

**Autres recouvrements**  
Programme de logement pour les ruraux et  
les autochtones  
Perte sur exploitation d'immeubles  
Pertes sur taux d'intérêt  
Programme d'isolation thermique des  
résidences  
Divers



Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	Year Ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976
3,360	\$ 3,813
11,494	10,992
14,854	14,805
24,555	19,365
5,356	4,358
9,913	2,797
29,258	22,314
141,076	106,724
137	33
210,295	155,591
78,604	52,692
36,316	2,597
86	65
115,006	55,354
62,588	30,463
21,744	17,302
7,499	8,010
2,716	2,396
94,547	58,171
4,344	6,525
11,291	11,944
27,184	11,604
43,430	—
2,755	9,303
89,004	39,376
523,706	\$ 323,297



Statistics

Statistiques

---

Additional statistics relating to activities under the National Housing Act are available in Canadian Housing Statistics 1977, (approx. 110 pages), published by Central Mortgage and Housing Corporation, available from any of its offices.

On peut trouver des données statistiques supplémentaires sur les activités de la Société en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dans Statistique du logement au Canada, brochure d'environ 110 pages publiée par la SCHL et disponible à tous ses bureaux.

Central Mortgage and Housing Corporation

## Loans and Investments

in millions of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

## Prêts et placements

en millions de dollars

	1968	1967
<b>Social Housing</b>		
Public Housing:		
Loans	\$ 128.5	\$ 170.0
Federal-Provincial Investments	20.9	27.0
Non-Profit Corporations	59.2	31.0
Cooperatives	—	—
Rural & Native Housing	—	—
Sub-Total	208.6	228.0
<b>Logements sociaux</b>		
Logements publics:		
Prêts	\$ 128.5	\$ 170.0
Placements fédéraux-provinciaux	20.9	27.0
Sociétés sans but lucratif	59.2	31.0
Coopératives	—	—
Logement rural et autochtone	—	—
Sous-total	208.6	228.0
<b>Market Housing</b>		
Direct Loans	279.1	309.0
Supplementary Assistance:		
Assisted Home-Ownership Program	—	—
Assisted Rental Program	—	—
Student Housing	73.8	51.0
Sub-Total	352.9	360.0
<b>Habitations pour la vente ou la location</b>		
Prêts directs	279.1	309.0
Aide supplémentaire	—	—
Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	—
Programme d'aide au logement locatif	73.8	51.0
Logement pour étudiants	—	—
Sous-total	352.9	360.0
<b>Land Assembly &amp; Municipal Infrastructure</b>		
Land Assembly:		
Loans	—	—
Federal-Provincial Investments	20.1	9.0
Sewage and Water Treatment	39.5	51.0
Sub-Total	59.6	60.0
<b>Aménagement de terrains et infrastructure municipale</b>		
Aménagement de terrains:		
Prêts	—	—
Placements fédéraux-provinciaux	20.1	9.0
Traitement des eaux d'égout	39.5	51.0
Sous-total	59.6	60.0
<b>Community Revitalization</b>		
Neighbourhood Improvement	—	—
Residential Rehabilitation	—	—
Urban Renewal	6.6	1.0
Sub-Total	6.6	1.0
<b>Restauration de collectivités</b>		
Amélioration des quartiers	—	—
Remise en état des logements	—	—
Rénovation urbaine	6.6	1.0
Sous-total	6.6	1.0
<b>Real Estate Sales</b>		
Direct Acquisition	0.4	—
<b>Ventes des propriétés immobilières</b>		
Acquisition directe	0.4	—
<b>Total</b>	<b>628.1</b>	<b>670.0</b>



1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
235.4	\$ 277.0	\$ 238.2	\$ 199.7	\$ 177.4	\$ 296.2	\$ 350.4	\$ 153.4
29.0	31.5	39.1	51.8	58.1	64.6	53.0	45.5
72.9	79.3	42.9	95.1	124.7	159.0	288.0	157.4
—	—	—	7.6	19.8	44.4	40.3	62.8
—	—	—	—	—	31.6	46.5	59.3
337.3	387.8	320.2	354.2	380.0	595.8	778.2	478.4
602.7	434.4	204.7	230.8	549.3	707.0	103.0	40.1
—	—	—	—	—	—	80.4	85.1
41.0	36.7	14.4	3.8	4.0	0.4	137.5	320.8
643.7	471.1	219.1	234.6	553.3	707.4	320.9	7.7
—	—	—	—	—	—	—	453.7
15.1	11.0	6.5	161.8	80.6	61.3	64.2	33.0
9.4	10.3	67.9	23.4	20.8	18.9	24.2	12.1
77.7	113.7	114.8	153.8	171.9	183.3	302.6	247.0
102.2	135.0	189.2	339.0	273.3	263.5	391.0	292.1
—	—	—	—	3.0	10.6	17.5	15.4
4.0	15.0	13.4	0.8	4.2	14.9	61.0	101.3
4.0	15.0	13.4	0.8	—	0.7	0.1	—
—	—	—	—	7.2	26.2	78.6	116.7
1.9	0.2	0.1	4.0	11.4	—	—	11.2
—	—	—	—	—	11.9	15.9	14.0
1,089.1	1,009.1	742.0	932.6	1,225.2	1,604.8	1,584.6	1,366.1

Central Mortgage and Housing Corporation

## Grants, Contributions and Subsidies

in millions of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

## Octrois, contributions et subventions

en millions de dollars

		1968	1969
<b>Social Housing</b>	<b>Logements sociaux</b>		
Public Housing Subsidies	Aide subventionnelle au logement public	\$ 4.4	\$ 5.0
Non-Profit Housing Assistance	Aide pour les logements sans but lucratif	—	—
Cooperative Housing Assistance	Aide pour les logements de forme coopérative	—	—
Rural & Native Housing	Logement rural et autochtone	—	—
Sub-Total	Sous-total	4.4	5.0
<b>Market Housing</b>	<b>Habitations pour la vente ou la location</b>		
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	—
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—	—
Forgiveness of Interest	Renonciation de paiement d'intérêt	—	—
Sub-Total	Sous-total	—	—
<b>Land Assembly &amp; Municipal Infrastructure</b>	<b>Aménagement de terrains et infrastructure municipale</b>		
Land Assembly & Leasing	Aménagement de terrains et location à bail	—	—
Sewage & Water Loan Forgiveness	Remises gracieuses — prêts pour les projets d'aqueduc et d'égout	6.1	6.1
Municipal Incentive Grants	Subventions d'encouragement aux municipalités	—	—
New Communities	Collectivités nouvelles	—	—
Sub-Total	Sous-total	6.1	6.1
<b>Community Revitalization</b>	<b>Restauration de collectivités</b>		
Neighbourhood Improvement Grants	Subventions pour l'amélioration des quartiers	—	—
Residential Rehabilitation Grants	Subventions pour la remise en état des logements	—	—
Urban Renewal Grants	Subventions pour la rénovation urbaine	13.0	2.0
Sub-Total	Sous-total	13.0	2.0
<b>Home Insulation Grants</b>	<b>Subventions pour l'isolation thermique des résidences</b>	—	—
<b>Real Estate Operating Losses</b>	<b>Pertes d'exploitation de placements immobiliers</b>	—	—
<b>Interest Rate Losses</b>	<b>Pertes sur les taux d'intérêts</b>	—	—
<b>Other</b>	<b>Autres</b>	3.8	3.8
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>27.3</b>	<b>4.0</b>

1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
9.4	\$ 17.1	\$ 30.0	\$ 46.2	\$ 63.4	\$ 87.0	\$ 117.2	\$ 141.1
—	—	—	—	6.4	11.4	17.1	24.6
—	—	—	—	—	1.8	3.9	5.4
—	—	—	—	5.7	5.9	6.6	4.3
9.4	17.1	30.0	46.2	75.5	106.1	144.8	175.4
—	—	—	0.7	5.0	10.1	21.7	29.3
—	—	—	—	—	0.2	2.6	9.9
—	—	—	0.7	5.0	10.3	24.3	39.2
—	—	—	—	—	—	—	0.1
6.9	14.3	23.1	37.8	25.7	31.3	51.2	78.6
—	—	—	—	—	—	2.1	36.3
—	—	—	—	0.1	0.1	0.1	0.1
6.9	14.3	23.1	37.8	25.8	31.4	53.4	115.1
—	—	—	0.1	2.7	6.3	12.5	21.7
—	—	—	—	1.2	10.2	28.7	62.6
23.4	22.3	20.7	13.9	13.5	10.1	6.7	7.5
23.4	22.3	20.7	14.0	17.4	26.6	47.9	91.8
—	—	—	—	—	—	—	43.4
—	—	—	—	5.8	9.6	10.3	11.3
—	—	—	—	4.1	8.5	11.6	27.2
4.3	8.7	8.0	12.2	16.0	53.7	20.2	20.4
44.0	62.4	81.8	110.9	149.6	246.2	312.5	523.8

Central Mortgage and Housing Corporation

**Housing Starts by Principal  
Source of Financing**  
(dwelling units)

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Mises en chantier  
d'habitations, selon les  
principales sources de  
financement**  
(nombre)

		1968	1969
<b>Public Funds under Federal Legislation</b>	<b>Deniers publics en vertu de lois fédérales</b>		
National Housing Act	Loi nationale sur l'habitation		
Social Housing	Logements sociaux	11,422	14,7
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
with supplementary NHA	avec aide supplémentaire aux termes		
assistance	de la LNH	971	1,9
without supplementary NHA	sans aide supplémentaire aux termes		
assistance	de la LNH	11,307	9,7
Other Federal Legislation	Autre législation fédérale	3,001	3,4
Sub-Total	Sous-total	26,701	29,8
<b>Private Funds</b>	<b>Fonds privés</b>		
Lending Institutions	Institutions prêteuses		
NHA Insurance	Assurance LNH		
with supplementary NHA	avec aide supplémentaire aux termes		
assistance	de la LNH	—	—
without supplementary NHA	sans aide supplémentaire aux termes		
assistance	de la LNH	48,542	55,6
Conventional	Prêts ordinaires	80,926	85,6
Other Lenders	Autres prêteurs	40,709	39,7
Sub-Total	Sous-total	170,177	180,9
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>196,878</b>	<b>210,7</b>



1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
39,739	29,611	25,105	23,795	17,930	24,721	20,579	15,616
7,280	6,923	8,409	4,444	11,680	16,952	3,241	2,111
9,922	4,908	3,425	788	753	127	267	92
2,710	2,924	3,271	3,243	3,325	3,084	3,176	2,986
59,651	44,366	40,210	32,270	33,688	44,884	27,263	20,805
—	—	—	—	—	—	29,915	62,619
49,612	87,802	96,033	75,469	31,046	47,132	63,968	39,843
40,255	55,625	64,250	93,641	75,000	66,905	71,776	71,700
41,010	45,860	49,421	67,149	82,389	72,535	80,281	50,757
130,877	189,287	209,704	236,259	188,435	186,572	245,940	224,919
190,528	233,653	249,914	268,529	222,123	231,456	273,203	245,724



---

Design/Présentation: Gottschalk+Ash  
Printing/Impression: Ronalds  
Photographs/Photographies: CMHC/SCHL







# Central Mortgage and Housing Corporation Société centrale d'hypothèques et de logement

CAI  
MH  
-A55

Rapport annuel

1978





---

# **Société centrale d'hypothèques et de logement Central Mortgage and Housing Corporation**

Rapport annuel  
Annual Report

**1978**

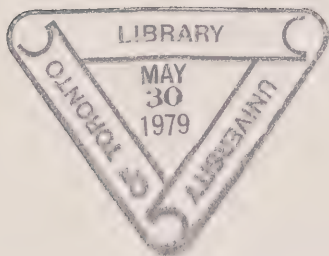


WILLIAM TERON

Chairman/Président

Chairman of the Executive  
Committee

Président du Conseil de direction



RAYMOND V. HESSION

President/Président de la Société

Member of the Executive  
Committee

Member of the Audit Committee

Membre du Conseil de direction

Membre du Comité de vérification



FRANK A. G. CARTER

Ottawa, Ontario

Member of the Executive  
Committee

Membre du Conseil de direction



WILLIAM C. HOOD

Ottawa, Ontario

Alternate Member of the Executive  
CommitteeMembre substitut du Conseil  
de direction





CHRISTINE D. MCKEE

Winnipeg, Manitoba

Alternate Member of the Executive Committee

*Membre substitut du Conseil de direction*



THOMAS L. MCGLOAN

John, New Brunswick

Member of the Executive Committee

Member of the Audit Committee

*Membre du Conseil de direction*

*Membre du Comité de vérification*



R. JACQUES PLANTE

Québec, Québec

Alternate Member of the Executive Committee

Member of the Audit Committee

*Membre substitut du Conseil de direction*

*Membre du Comité de vérification*

The following also served as members of the Board of Directors in 1978 until the expiry of their term:

Les personnes suivantes ont aussi été membres du Conseil d'administration en 1978 jusqu'à l'expiration de leur mandat:

JEAN-GUY CARRIER  
Montréal, Québec

GUY P. FRENCH  
Thornhill, Ontario

FRANK LAIRD  
Penticton, British Columbia

LAURENT MARCOUX  
Winnipeg, Manitoba



SYLVIA J. SUTHERLAND

Peterborough, Ontario

Alternate Member of the Executive Committee

*Membre substitut du Conseil de direction*

## Officers of the Corporation

## Cadres supérieurs de la Société

---

WILLIAM TERON

Chairman of the Board of Directors  
*Président du Conseil d'administration*

---

RAYMOND V. HESSON

President/*Président*

---

ROBERT T. ADAMSON

Vice-President, Program Policy and Research  
*Vice-président chargé des politiques et des recherches concernant les programmes*

---

RAYMOND J. BOIVIN

Vice-President, Program Operations  
*Vice-président chargé de l'exécution des programmes*

---

NORMAN E. HALLENDY

Vice-President, Organization Development  
*Vice-président chargé du développement de l'organisation*

---

DEREK W. KNIGHT

Vice-President, Finance  
*Vice-président chargé des finances*

---

BENOÎT MORIN

Vice-President, General Counsel  
*Vice-président et avocat-conseil*

---

KATHERINE A. MALCOLM

Acting Corporate Secretary  
*Secrétaire intérimaire de la Société*

6	Letter of Transmittal	Lettre d'accompagnement
11	Program Operations	L'activité relative aux programmes
11	Social Housing	Les logements sociaux
16	Rural and Native Housing	Les logements pour les ruraux et les autochtones
18	Market Housing	Les habitations pour la vente ou la location
22	Land Assembly	L'aménagement de terrains
23	Municipal Incentive Grants	Les subventions aux municipalités
24	Municipal Infrastructure	L'infrastructure municipale
26	Neighbourhood and Residential Improvement	L'amélioration des quartiers et des résidences
29	Insulation	L'isolation thermique
30	Policy Development, Research and Demonstration	Le développement de la politique, la recherche et l'application de nouveaux concepts
30	Policy Development	Le développement de la politique
35	Research	La recherche
37	Demonstration	L'application de nouveaux concepts
40	Financial Operations	Les opérations financières
40	Loans and Investments	Les prêts et placements
45	Grants, Contributions and Subsidies	Les octrois, contributions et subventions
47	Operating Income	Le revenu d'exploitation
49	Financial Statements	Les états financiers
73	Statistics	Les statistiques

## Central Mortgage and Housing Corporation

### Société centrale d'hypothèques et de logement

9 March 1979

The Honourable André Ouellet, P.C., M.P.  
Ottawa, Canada

Dear Mr. Ouellet,

On behalf of the Board of Directors, we have the honour to submit to you the thirty-third annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended 31 December 1978.

We are pleased to report that, because of the consistently high level of production during the past decade, housing conditions in Canada during 1978 were generally good. The year just ended saw the continuation of price stability in both newly constructed and existing single-family houses. These prices increased substantially less than did the Consumer Price Index. Rents, too, continued to increase by less than construction costs. These conditions can be largely attributed to the fact that, between 1969 and 1978, the average annual number of housing starts in Canada exceeded 235 000. To put these numbers in perspective, it should be noted that production in Canada in recent years has been at the rate of about eleven new units per 1 000 of population compared to less than eight per 1 000 in the United States.

Total housing starts in Canada in 1978 were 227 667. There were 185 599 dwellings under construction at the beginning of 1978 and 164 702 at year-end.

The Corporation was concerned in 1978, not only with maintaining an adequate level of housing production, but

le 9 mars 1979

L'honorable André Ouellet, C.P., député  
Ottawa, Ontario

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, nous avons l'honneur de vous soumettre le trente-troisième Rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi qu'un état des comptes de cet organisme pour l'année financière qui a pris fin le 31 décembre 1978.

Nous avons le plaisir de souligner qu'en raison du haut degré de production enregistré de façon permanente durant la dernière décennie, la situation du logement au Canada s'est révélée généralement bonne en 1978.

L'année écoulée a été marquée par la stabilité des prix des maisons unifamiliales nouvellement construites ou existantes. Ces prix ont augmenté nettement moins rapidement que l'indice des prix à la consommation. Les loyers, pour leur part, ont augmenté moins rapidement que les coûts de construction. Ces conditions positives peuvent être largement attribuées au fait que, de 1969 à 1978, le nombre annuel moyen de mises en chantier au Canada a dépassé 235 000. Pour placer ces chiffres sous leur vrai jour, il suffit de se rappeler que la production nationale de ces dernières années s'est maintenue au taux d'environ onze nouvelles unités par mille personnes, alors qu'aux États-Unis ce taux n'atteint pas huit unités pour un nombre égal d'habitants.

Le nombre des mises en chantier est passé à 227 667 en 1978. On comptait 185 599 logements en voie de construction au début de l'année. Ce chiffre est passé à 164 702 à la fin de la même année.

La Société s'est préoccupée, au cours de 1978, de maintenir la production de logements à un niveau adéquat, tout en restant financièrement dans le cadre des limitations découlant de l'actuelle conjoncture économique.



with doing so within the financial constraints imposed by the current economic situation. As a means of restraining public expenditures, government policies have increased private investment in residential construction to replace funds provided by direct government financing. Largely as a consequence of these policies, housing activity assisted under the National Housing Act was reduced to 87 014 units in 1978, from 120 281 units in 1977.

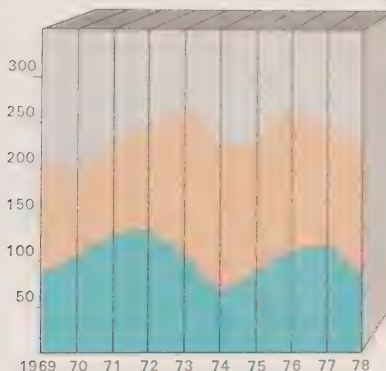
Conventionally financed starts increased over the same period from 125 443 units to 140 653 units.

Dans le but de réduire les dépenses publiques, la politique gouvernementale a été de stimuler l'investissement privé dans la construction résidentielle et ce, en vue de remplacer les sommes traditionnellement fournies par le financement direct du gouvernement. Conséquence majeure de cette initiative, la construction bénéficiant directement des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation tomba à 87 014 unités en 1978, par rapport à 120 281 l'année précédente. Les mises en chantier financées de façon conventionnelle durant la même période passèrent de 125 443 à 140 653 unités.

**Housing starts – actual 1969-1978**  
(dwelling units in thousands)

**Mises en chantier – nombre réel de 1969 à 1978**  
(nombre de logements en milliers)

Non-NHA starts      Sans l'aide de la LNH  
NHA assisted starts    Avec l'aide de la LNH



We are encouraged by this response from the private sector and we foresee even greater private investment in 1979.

Nous nous sentons encouragés par la réaction du secteur privé et nous prévoyons des investissements accrus de ce secteur au cours de 1979.

**DWELLING STARTS BY FINANCING**

	1977	1978
	Units	
<i>NHA Assistance</i>		
Direct Loans for Social Housing	15 616	14 206
Direct Loans for Market Housing	2 203	554
Insurance plus Other NHA Assistance	62 619	44 250
Insurance only	39 843	28 004
Sub-total	120 281	87 014
Conventional and Other	125 443	140 653
Total	<u>245 724</u>	<u>227 667</u>

**MISES EN CHANTIER PAR MODE DE FINANCEMENT**

	1977	1978
	Nombre d'unités	
<i>Avec une aide aux termes de la LNH</i>		
Prêts directs pour logements sociaux	15 616	14 206
Prêts directs pour logements à vendre ou à louer	2 203	554
Assurance et autres formes d'aide aux termes de la LNH	62 619	44 250
Assurance seulement	39 843	28 004
Total partiel	120 281	87 014
Prêts conventionnels et autres	125 443	140 653
Total	<u>245 724</u>	<u>227 667</u>

The Corporation committed less public funds in 1978 than in any of the last three years. Commitments under the 1978 Capital Budget totalled \$1 185 million, compared to an allocation of \$1 273 million.

Of particular note was the acceleration in commitments under the Rural and Native Housing Program, with over 15 000 units financed in 1978. This rate of commitment virtually assured that the government's objective of building, acquiring, or rehabilitating 50 000 units for low-income rural and native people will be met by 1980.

In transmitting last year's report to you, we noted the major concerns of the Corporation's policy development activities in 1977. These were to find better ways of obtaining social housing and to use private funding to secure these objectives. A series of new initiatives dealing with both these matters was started by the government in 1978. These included the alteration of NHA program terms, the negotiation of comprehensive agreements with provincial governments, and the introduction of legislation to amend the National Housing Act.

The combined effect of these initiatives should be to provide an increased number of dwellings for lower-income households, greater effectiveness and efficiency of intergovernmental program arrangements, and large-scale movement of private capital into the creation of social, assisted, and renovated housing.

Government policies which provided assistance for privately funded low-cost housing, rather than relying on public housing to meet the needs of people with limited income, resulted in an increase in mortgage defaults. These defaults

La Société a moins engagé de fonds publics en 1978 qu'au cours des trois dernières années. Elle a engagé, en réel, 1 185 millions de dollars des 1 273 millions qui lui avaient été alloués.

Il convient de souligner en particulier l'accélération des engagements de prêts en vertu du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones, alors que plus de 15 000 unités ont été financées en 1978. Cette reprise de l'activité assure l'objectif du gouvernement, qui est d'avoir construit, acquis ou restauré 50 000 unités de logement pour la population rurale et autochtone à revenu modique, en 1980, sera atteint.

Dans le rapport de l'an dernier, nous avons souligné les principaux points qui préoccupaient la Société en 1977 relativement à l'élaboration de ses politiques. Il s'agissait de trouver des moyens plus efficaces de construire des logements à caractère social et de pouvoir compter sur des capitaux provenant des entreprises privées pour y arriver. En 1978, le gouvernement fédéral a pris de nouvelles initiatives en réponse à ces deux questions. La teneur des programmes de la LNH a été modifiée, des ententes globales ont été négociées avec les provinces et des amendements à la Loi nationale sur l'habitation ont été proposés.

L'effet combiné de ces initiatives devrait avoir pour résultat une augmentation du nombre de logements destinés aux foyers à revenu modique, une plus grande efficacité des ententes intergouvernementales relatives aux programmes et un meilleur investissement de capitaux privés pour la construction de logements à caractère social, subventionnés et rénovés.

La politique gouvernementale, en accordant son aide au logement à prix modique financé par le secteur privé, a pour conséquence une hausse des défauts de paiements. Les défauts de paiement représentés en partie par les réclamations faites au Fonds d'assurance hypothécaire au cours de l'année, sont passés en valeur de 46.9 millions de dollars l'année précédente.

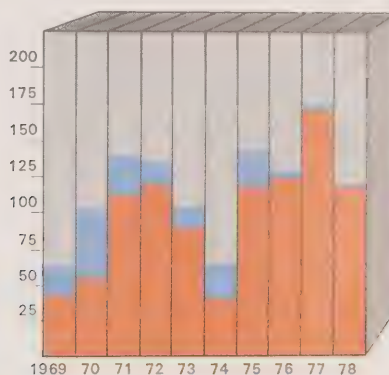
were partly reflected in claims against the Mortgage Insurance Fund which increased to \$181.8 million from \$46.9 million in the previous year. The Corporation is giving careful attention to this matter.

Real estate, acquired by the Fund as a result of these and earlier claims, was appraised at the end of the year and, as a result, provision made in the Fund's accounts for a decrease in value of \$57.6 million. This was largely due to multiple-unit projects having low income-generating potential because of prevailing market conditions. The ultimate value of the properties will be determined by the market when they are sold.

cédente à 181.8 millions en 1978. La Société accorde une attention particulière à cette question. Les immeubles acquis par le Fonds, à la suite de ces réclamations et d'autres antérieures ont été évalués à la fin de l'année et une provision a alors été faite dans les comptes du Fonds pour une réduction de 57.6 millions de leur valeur, surtout du fait que les bâtiments à logements multiples ne rapportent qu'un revenu peu élevé, compte tenu de l'état du marché. La valeur ultime de ces propriétés sera déterminée par l'état du marché au moment de leur vente.

**NHA assistance for market housing  
1969-1978**  
(dwelling units in thousands)

**Aide de la LNH à l'habitation pour la vente ou  
la location de 1969 à 1978**  
(nombre de logements en milliers)



CMHC  
Approved lenders

SCHL  
Prêteurs agréés

Throughout 1978 the Corporation continued to pursue official government policies in its internal operations:

- Early in 1978, the Commissioner of Official Languages, in his annual report, commended the Corporation for its language training courses and noted it had taken the initiative in developing course content designed to give its employees an immediate introduction to the language current in their work environment.
- In addition to its ongoing activities to provide equal opportunities for

Au cours de 1978, la Société a continué de donner suite aux politiques officielles du gouvernement:

- Dès le début de 1978, le Commissaire aux langues officielles, dans son rapport annuel, louait la Société pour les cours de formation linguistique qu'elle dispensait et soulignait qu'elle avait pris une heureuse initiative en adoptant une formule de cours qui permettait à ses employés de se familiariser rapidement avec le langage utilisé couramment dans l'accomplissement de leurs fonctions.
- En plus de ses activités courantes pour assurer l'égalité d'accès à l'emploi

women, the Corporation conducted a series of seminars for all employees, designed to create greater recognition of the potential role of women in the Corporation.

- Having played an active role in 1977 in promoting the use of the metric system by the construction industry, the Corporation announced in 1978 that from the beginning of May 1979 it would require all applications for commitments under NHA programs to comply with metric (SI) terminology.

In its internal operations, as well as externally, the Corporation actively supported the need for restraint in public expenditure. This was reflected by major efforts within the Corporation to increase productivity while decreasing staff resources and expenditures. The development of the mortgage portfolio management and financial information systems, begun in 1977 and designed to serve the Corporation's present and future needs, continued in 1978; that development facilitated measures taken during the year to reduce the rate of growth in administrative expenses. Also, during 1978, the Corporation's organizational structure, at National Office and in the Regions, was modified to recognize the need for clearer lines of accountability and to pave the way for further decentralization of authority and continuing improvement to the responsiveness of our services to clients at the local level.

The Board of Directors gratefully acknowledges the work of the Corporation's staff during 1978.

pour la femme, la Société a organisé une série de séminaires pour tous les employés, en vue de faire reconnaître davantage le rôle que la femme peut jouer au sein de la Société.

- Ayant joué un rôle important en 1977 pour encourager l'utilisation du système métrique par l'industrie de la construction, la Société a annoncé, en 1978, qu'à compter du début de mai 1979, elle exigerait que toutes les demandes de financement en vertu des programmes de la LNH soient rédigées conformément au système international d'unités (SI).

Dans ses propres opérations, internes et externes, la Société a continué d'appliquer vigoureusement les mesures adoptées pour diminuer les dépenses publiques. Des efforts soutenus ont été faits pour accroître la productivité de ses services, tout en réduisant les ressources humaines et les frais divers. Le perfectionnement des méthodes de gestion du portefeuille hypothécaire et de l'information sur les finances, entrepris en 1977 en vue de mieux répondre aux besoins actuels et futurs de la Société, a été poursuivi en 1978 et a permis de réduire l'accroissement des administratifs.

De plus, au cours de 1978, la Société a modifié l'organisation de ses cadres, au Bureau national et dans les diverses régions, afin d'établir clairement le partage des responsabilités, de préparer la voie à une plus grande décentralisation de l'autorité et d'améliorer constamment la qualité du service qu'elle offre à ses divers groupes de clients au niveau local.

Le Conseil d'administration rend hommage à la haute qualité des efforts fournis par son personnel au cours de l'année

le président du  
Conseil d'administration,



William Teron  
Chairman of the Board

le président  
de la Société,



Raymond V. Hession  
Président



## Introduction

As the federal government's housing agency, CMHC's objective is to ensure that good houses at affordable prices are available to as many Canadians as possible. It does this through its administration of the National Housing Act and the various kinds of financial assistance it provides.

Current surveys of Canadian housing conditions have demonstrated that Canadians on the whole are well housed. This condition can largely be attributed to federal government policy initiatives and an altered pattern of housing production.

## Introduction

En tant qu'organisme fédéral du logement, la Société doit assurer que des habitations à prix abordables soient mises à la disposition du plus grand nombre possible de citoyens canadiens. Elle atteint son objectif par l'application de la Loi nationale sur l'habitation et les différentes formes d'aide financière prévues par cette Loi.

Dans l'ensemble, les Canadiens sont bien logés, ce qui est attribuable en grande partie aux initiatives du gouvernement fédéral portant sur les politiques de logement et à la modification du mode de production des logements.

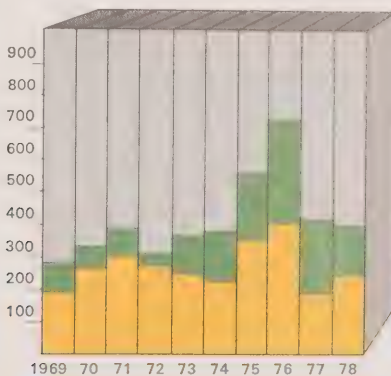
## Social Housing

Direct CMHC lending for social housing — commitments 1969-1978  
(in millions of dollars)

## Les logements sociaux

Prêts directs de la SCHL pour des logements sociaux — engagements de 1969 à 1978  
(en millions de dollars)

Non-profit and  
cooperatives  
Public housing  
Coopératives et groupes  
sans but lucratif  
Logements publics



NHA assistance in the provision of housing for people with low and moderate incomes takes two main forms: public housing, and non-profit and cooperative housing. Public housing for lower-income groups is principally funded by the federal government through CMHC, either by loans to provincial housing agencies, or as joint federal-provincial endeavours. Operating losses are shared by the federal, provincial and, in some cases, municipal governments.

NHA loans and contributions provided to private, non-profit corporations and cooperatives are a means of helping mod-

L'aide prévue aux termes de la Loi pour fournir des habitations aux personnes à revenu modique ou moyen prend deux formes principales: les logements dits publics, les logements sans but lucratif et les logements coopératifs. Les logements dits publics destinés aux personnes à faible revenu sont financés en grande partie par des capitaux du gouvernement fédéral, offerts par l'entremise de la Société, sous forme de prêts à des organismes provinciaux d'habitation ou d'entreprises réalisées conjointement par le gouvernement fédéral et les provinces. Les pertes d'exploitation sont réparties entre le gouvernement fédéral, les provinces en

erate-income people to finance and manage their own housing developments.

Recent policy changes have shifted the emphasis away from the public housing programs, which have acquired some negative social implications, and have strengthened those programs such as non-profit and cooperative housing which are privately financed and which help people to help themselves. These and other federal housing programs have also successfully stimulated a shift in production, away from the high end of the price scale, towards moderately priced housing affordable to people with limited incomes.

question et, dans certains cas, les administrations municipales.

Les prêts et subventions prévus aux termes de la Loi à l'intention des sociétés sans but lucratif et des coopératives du secteur privé, constituent un moyen d'aider des personnes à revenu modeste à financer et gérer leurs propres ensembles de logements.

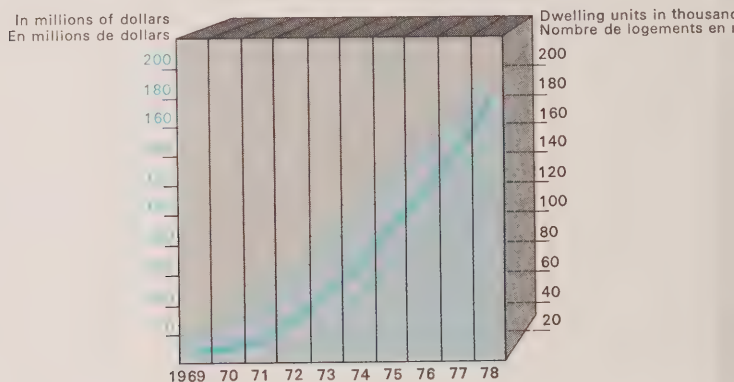
Les modifications apportées récemment aux politiques avaient pour but de mettre moins d'emphasis sur les programmes d'aide aux logements sociaux dont certains aspects ont suscité des résultats négatifs et de renforcer certains programmes, comme les programmes d'aide au loge-

**Subsidized public housing stock and subsidies  
1969-1978**

**Parc de logements publics subventionnés et  
subventions de 1969 à 1978**

Housing stock  
(right scale)  
Subsidies  
(left scale)

Parc de logements  
(échelle de droite)  
Subventions  
(échelle de gauche)



The new non-profit housing scheme was announced in May 1978 and was implemented at the beginning of August. Under this program, the federal government provides substantial contributions to both public and private non-profit housing projects to reduce rents. Provincial subsidies are no longer mandatory to receive this assistance.

Some 2 053 units were committed under the new non-profit terms, compared with 1 400 units for the old program.

This accomplishment makes possible the phasing out of the old public housing program, which tended to isolate low-income people, in favour of the privately

ment sans but lucratif et au logement coopératif, qui sont financés par des organismes privés et aident les gens à s'aider eux-mêmes. Ces derniers, en même temps que d'autres programmes fédéraux de logement, ont amené un fléchissement dans la construction de logements plus dépendieux en faveur de la construction d'habitations à prix modéré destinées aux familles à revenu moyen.

Les nouvelles dispositions relatives aux logements sans but lucratif ont été annoncées au mois de mai 1978 et mises en vigueur au début du mois d'août. En vertu de ce programme, le gouvernement fédéral verse des subventions appréciables po-

financed non-profit and cooperative programs which allow a more acceptable blending of population groups and are more responsive to the plans and priorities of local governments.

The program of loans to provinces for public housing projects expired at the end of 1978, although the subsidy provisions of the NHA, designed to share operating losses, will still be available for provincially sponsored public housing projects built with capital obtained elsewhere.

All projects under the new non-profit arrangements are required to meet NHA regulations, standards and guidelines. In 1979, CMHC will withdraw from the

des ensembles d'habitations sans but lucratif réalisés tant par les organismes publics que par l'entreprise privée, en vue de réduire les coûts des loyers. Pour bénéficier de cette aide, il n'est plus obligatoire que ces projets soient subventionnés par une province.

Environ 2 053 unités de logement ont fait l'objet d'un engagement en ce sens en vertu des nouvelles dispositions, comparativement à 1 400 unités dans le cadre de l'ancien programme.

Toute cette entreprise a permis de faire disparaître peu à peu l'ancien programme de logements publics qui avait tendance à s'adresser uniquement aux personnes à



ough the National Housing Act, public housing can take the form of non-profit, cooperative and public housing.

aux dispositions de la Loi, le logement social peut revêtir divers aspects, par exemple les coopératives d'habitation, le logement sans but lucratif et le logement public.



selection, review and inspection of provincial and municipal non-profit projects, pursuant to agreements with the provinces. Instead, the Corporation will accept provincial certification that program criteria have been met, as a basis for determining eligibility for federal contributions, loans and insurance. Non-profit and cooperative housing corporations and public housing agencies have been encouraged to focus on the potential for purchase and renovation of existing dwellings as well as the construction of new housing projects.

Following the announcement of program changes in May 1978, a series of meetings was held with representatives of

revenu modique, alors que maintenant les programmes de logements coopératifs et sans but lucratif financés par le secteur privé, permettent de regrouper plus adéquatement différentes couches de la population et sont en même temps plus conformes aux plans et aux priorités des gouvernements municipaux.

Le programme de prêts aux provinces pour des logements publics a été aboli à la fin de 1978; toutefois, les subventions prévues par la Loi en vue du partage des frais seront encore offertes pour les logements publics parrainés par une province et construits avec l'aide de capitaux provenant d'ailleurs.



the cooperative housing movement who were concerned about the effect of certain aspects of the proposed new program criteria on cooperative project organization and operation. By the end of the year, these discussions had been concluded satisfactorily. Guidelines for a unique cooperative housing program will be implemented in 1979.

In addition to qualifying for mortgage loans at below-market interest rates, under the previous program arrangements, non-profit and cooperative groups also benefited from capital contributions for 10 per cent of project costs. Approvals for such contributions amounted to \$17.1 million in 1978. These groups received further assistance in the form of start-up funds and indirect support through the funding of community resource organizations.

Start-up funds help non-profit and cooperative groups to defray costs in the development of loan applications. These funds have been increased to a maximum of \$75 000 per project, up from the \$10 000 previously allowed. The funding of community resource organizations allows technical, administrative and professional services to be provided to non-profit and cooperative groups in the planning, development and management of their projects.

In 1978, some \$1.5 million was approved for start-up funding and \$201 000 for financial assistance to the community resource organizations in operation at year-end.

By the end of 1978, the total stock of subsidized public housing units, including 22 027 rent supplement units, was 185 177. The federal share of the subsidies paid during the year amounted to \$179.0 million, up from \$141.1 million the year before.

Tous les projets réalisés en vertu de nouvelles dispositions relatives aux logements sans but lucratif doivent satisfaire aux règlements, normes et lignes directrices adoptées en vertu de la Loi. En 1978, la Société ne s'occupera plus de la sélection, de la révision et de l'inspection des projets mis de l'avant par les provinces et les municipalités. Elle acceptera plutôt la certification que lui fournira une province comme moyen de déterminer l'admissibilité d'un projet aux subventions fédérales, aux prêts et à l'assurance. Les sociétés et les coopératives d'habitation sans but lucratif ainsi que les organismes de logements publics ont été encouragés à mettre l'accent sur les possibilités de rénover et de rénover des propriétés existantes autant qu'à construire de nouveaux ensembles d'habitations.

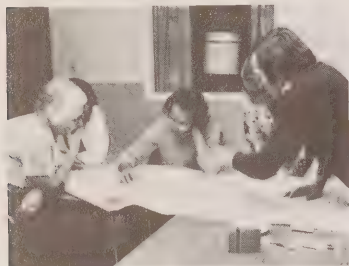
À la suite de l'annonce des changements aux programmes, au mois de mai 1978, il y a eu une série de réunions avec des représentants des coopératives d'habitation, préoccupés par certains aspects des nouveaux critères proposés et leur répercussion sur l'organisation et l'exploitation des ensembles coopératifs. À la fin de l'année, on en était arrivé à une conclusion satisfaisante. Des lignes directrices en vue de la mise en œuvre d'un programme unique de logements coopératifs seront en vigueur en 1979.

Les organismes sans but lucratif et les coopératives ont aussi bénéficié de subventions de capital équivalant à 10 pour cent des coûts des projets, selon les dispositions antérieures de ce programme. La valeur des subventions ainsi approuvées s'est élevée à 17.1 millions de dollars en 1978. Ces mêmes groupes ont aussi bénéficié des fonds de démarrage et, de façon indirecte, du financement des organismes communautaires de soutien.

Les fonds de démarrage aident à payer le coût de préparation des demandes de prêt. La valeur de ces fonds a été augmentée à un maximum de \$75 000 par projet, de \$10 000 qu'elle était auparavant. Le financement des organismes commu-

CMHC employees help the public in many different ways...

Les employés de la SCHL servent le public de diverses façons...



...in discussing problems with community groups...

...en discutant des problèmes à résoudre avec des groupes de personnes...



al housing provides accom-  
modation for different age groups  
income levels.

logements sociaux répondent  
besoins de divers groupes  
et de revenus.



For rent supplement units, \$17.5 million in subsidies were provided for in 1978 to bridge the gap between market rents and affordable rents for the occupants.

These social housing activities are primarily designed to meet the needs of urban families and individuals. The special needs of lower-income families living in rural areas led to the creation of the Rural and Native Housing Program, announced in 1974.

nautaires de soutien permet de fournir une aide technique, administrative et professionnelle aux coopératives et aux sociétés sans but lucratif pour la planification, l'élaboration et la gestion de leurs projets.

En 1978, environ 1.5 million de dollars ont été approuvés en fonds de démarrage et \$201 000 pour le financement des organismes communautaires de soutien qui fonctionnaient à la fin de l'année.

À la fin de 1978, on comptait au total 185 177 logements publics subventionnés, 22 027 unités de logement à loyer subventionné y compris. La part des subventions payées par le gouvernement fédéral s'évaluait à 179 millions de dollars par rapport à 141.1 millions l'année précédente.

En ce qui concerne les logements à loyer subventionné, une provision de 17.5 millions a été faite en 1978 pour combler l'écart entre le coût des loyers du marché et celui que les locataires pouvaient payer mensuellement.

Les besoins particuliers des familles à faible revenu qui habitent les régions rurales ont donné naissance au Programme de logements pour les ruraux et les autochtones, adopté en 1974.

## Rural and Native Housing



...in meeting the public in remote communities...

...en rencontrant les membres de collectivités éloignées...

The Rural and Native Housing Program has two main objectives. First, to provide adequate housing for low-income families and individuals in rural communities with a population of 2 500 people or less. Second, to motivate and assist rural and native people in solving their housing problems through their own organization and efforts.

Since 1974 commitments amounting to \$313 million have been made for the construction, acquisition and rehabilitation of 30 975 dwelling units under the program. The rate of activity almost doubled in 1978, with 7 563 units committed in 1977 and 15 085 in 1978. At this rate, the target of 50 000 units to be constructed or rehabilitated by 1981 will likely be met by 1980.

Under the umbrella of the federal-provincial partnership arrangement, assistance was provided for home-ownership, with monthly payments geared to the owners' incomes.

Efforts in 1978 to involve rural and native people in meeting their housing needs were supported by some \$6.5 million from the Corporation in the form of sustaining grants for the associations, as well as by training activities and by the secondment of technical specialists to the various groups.

Starting in 1978, the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) was made available to residents on Indian reserves.

## Les logements pour les ruraux et les autochtones

Le Programme de logements pour les ruraux et les autochtones a un double objectif: en premier lieu, de fournir des logements convenables aux familles et aux personnes à faible revenu dans les localités rurales comptant 2 500 âmes ou moins; en second lieu, d'inciter et d'aider la population de ces localités à résoudre elle-même ses problèmes de logement en s'organisant et en fournissant les efforts nécessaires.

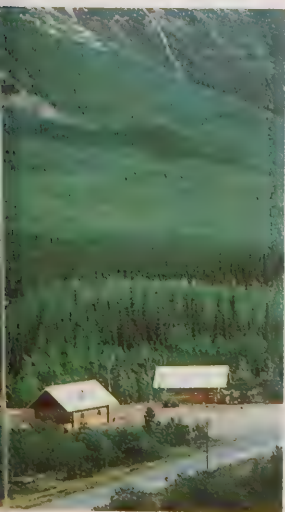
La somme de 313 millions de dollars a été engagée depuis 1974, pour la construction, l'acquisition et la rénovation de 30 975 logements en vertu de ce programme.

L'activité dans le cadre de ce programme a presque doublé de 1977 à 1978: le nombre d'unités ainsi engagées est passé de 7 563 en 1977 à 15 085 en 1978. À ce rythme, l'objectif initial de 50 000 logements à construire ou à rénover sera probablement atteint d'ici 1980.

En vertu des ententes conclues entre le gouvernement fédéral et les provinces, une aide financière a été accordée pour faciliter l'accession à la propriété de logements que les mensualités soient proportionnelles au revenu des propriétaires.

En 1978, la Société a accordé quelque 6.5 millions de dollars en subvention pour des cours de formation et pour le recrutement de techniciens en vue d'aider la population rurale et autochtone à répondre elle-même à ses besoins en logements.

À compter de 1978, le Programme d'aide à la remise en état des logements a été offert aux résidents des réserves indiennes.



**Under the Rural and Native Housing Program, groups and individuals in rural communities receive NHA assistance. The program encourages self-help and self-administration among these groups.**

**Certaines formes d'aide sont offertes aux termes du Programme de logements pour les populations autochtones et rurales, qui sont par ailleurs incitées à former des groupes afin de s'administrer elles-mêmes.**



Market Housing

NHA assistance for the production of housing for sale or rent on the private market takes three main forms. First, NHA mortgage insurance is provided on mortgage loans made by approved lenders. Second, limited direct loans for both home-ownership and rental dwellings are available from CMHC as a lender of last resort, on terms similar to those from private lenders. Third, additional help has been available under the National Housing Act for ownership or rental of moderately priced dwellings, either financed by approved lenders or directly by CMHC.

In 1978, NHA-insured loans by approved lenders amounted to \$4.4 billion.

Les habitations pour la vente ou la location

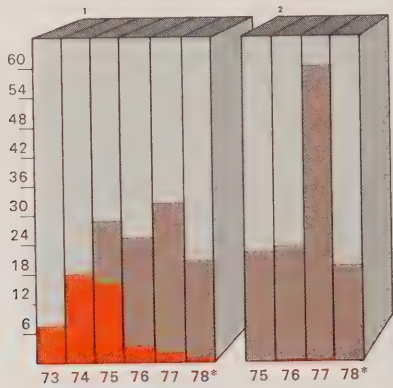
L'aide prévue par la Loi pour la construction d'habitations destinées à la vente ou à la location revêt trois formes principales: en premier lieu, il y a l'assurance des prêts hypothécaires de la LNH consentis par les prêteurs agréés. En second lieu, la Société peut consentir directement un nombre restreint de prêts hypothécaires aux termes de la LNH, à des conditions semblables à celles imposées par les prêteurs du secteur privé, pour l'accession à la propriété et pour la location. De plus, une aide financière a été offerte en vertu de la Loi pour faciliter l'accession à la propriété et la construction de logements modestes à prix moyen, que ces logements aient

Assisted Home-Ownership Program<sup>1</sup> and Assisted Rental Program<sup>2</sup> — loan approvals 1973-1978 (dwelling units in thousands)

Programme d'aide pour l'accession à la propriété<sup>1</sup> et Programme d'aide au logement locatif<sup>2</sup> — prêts approuvés de 1973 à 1978 (nombre de logements en milliers)

Private funding    Financement privé  
Public funding    Financement public

\* Program terminated in mid-year  
\* Programme aboli au milieu de l'année



NHA-INSURED LENDING BY TYPE OF LENDER

	1977      1978	
	\$ Millions	
Chartered Banks	2 278	1 929
Trust Companies	1 796	1 132
Loan Companies	1 220	889
Life Insurance Companies	632	291
Other	303	198
Total	6 229	4 439
Dwelling Units		
New Housing	118 734	58 201
Existing Housing	64 709	65 636
Total	183 443	123 837

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS PAR GENRE DE PRÊTEUR

	1977
	Millions de \$
Banques à charte	2 278
Compagnies de fiducie	1 796
Compagnies de prêts	1 220
Compagnies d'assurance-vie	632
Autres	303
Total	6 229
Nombre d'unités	
Nouveaux logements	118 734
Logements existants	64 709
Total	183 443





families have been able to  
e home-ownership through  
ndominium form of tenure.  
nerous instances the provi-  
of the NHA have made  
age financing possible.

mbreuses familles ont pu  
er à la propriété par le truche-  
de la copropriété. Dans bien  
s, les dispositions de la  
nt permis le financement  
écaire indispensable.

In order to reinforce its encouragement of private mortgage lending, CMHC curtailed its own direct lending in 1978 to \$12.9 million, compared to \$33.7 million in 1977.

été financés par des prêteurs agréés ou directement par la Société.

La valeur des prêts assurés aux termes de la LNH et consentis par les prêteurs agréés en 1978 s'est élevée à 4.4 milliards de dollars.

En vue d'encourager de façon plus soutenue les prêts hypothécaires privés, la Société a réduit considérablement ses prêts directs aux acheteurs de maisons: leur valeur se situait à 12.9 millions de dollars en 1978, comparativement à 33.7 millions en 1977.

## Graduated Payment Mortgage

Progress made in 1978 with the new GPM was slow but steady. At year-end, 3 743 units had been approved under GPM arrangements. Of these, 2 124 were rental units. This total exceeded the 1 920 units approved during the year under the 1978 Assisted Rental Program.

The number of lenders who indicated a willingness to provide the GPM increased over the year.

While total NHA approvals for new housing were reduced, NHA approvals for existing dwellings increased from 66 629 units in 1977 to 67 032 units in 1978. As a result, NHA approvals for existing dwellings represented a substantially higher proportion of total NHA lending than last year, up from 33 per cent to 49 per cent.

Under the Graduated Payment Mortgage concept, introduced by CMHC in 1978, monthly mortgage payments start at a relatively low level, and are increased each year over the first ten years of the amortization period. The subsequent payments remain constant for the remainder of the mortgage term. On a conventional mortgage, the whole amount of the debt is repaid by equal monthly payments.

The Graduated Payment Mortgage can be used on new and existing dwellings, for home-ownership and rental alike.

## Prêts hypothécaires à paiements progressifs

Le progrès réalisé en 1978, après l'adoption du concept des prêts hypothécaires à paiements progressifs a été lent mais régulier. Jusqu'à la fin de l'année, 3 743 logements ont été approuvés en vertu de ces dispositions. De ce nombre, 2 124 sont des logements locatifs. Ce total est supérieur aux 1 920 logements approuvés au cours de l'année en vertu du Programme d'aide au logement locatif de 1978.

Le nombre de prêteurs qui ont indiqué leur intention d'appliquer ce concept de PHPP a aussi augmenté au cours de l'année.

Bien que le nombre total de nouvelles approbations de logements approuvés en vertu de la Loi sur l'habitation ait diminué, le nombre d'approbations de logements existants a au contraire accusé une hausse réelle, soit de 66 629 unités en 1977 à plus de 67 032 unités en 1978. Ainsi, le volume des prêts approuvés aux termes de la Loi pour des logements existants représente une proportion sensiblement plus élevée de tous les prêts approuvés aux termes de la Loi l'année dernière, soit de 33 pour cent en 1977 à 49 pour cent en 1978.

En vertu du concept du prêt hypothécaire à paiements progressifs, adopté par la Société en 1978, les mensualités hypothécaires, d'abord fixées à un niveau inférieur, augmentent graduellement chaque année au cours des dix premières années de la période d'amortissement et se stabilisent au cours des années suivantes jusqu'à l'échéance. Dans le cas du prêt hypothécaire conventionnel, tout le montant de la dette est remboursé par mensualités égales.

Le concept du prêt hypothécaire à paiements progressifs peut s'appliquer à des logements nouveaux et existants ainsi que pour l'accession à la propriété et la location de logements.





◀ **The Assisted Home-Ownership Program**, with its technique of maximum house prices linked with interest-reducing loans and subsidies, put home-ownership in the medium-price range within the reach of many families.

Le Programme d'aide pour l'accèsion à la propriété, dont la technique est basée sur la coexistence de prix maximaux et de prêts en réduction de l'intérêt, a rendu possible l'achat d'un logement à prix moyen à de nombreuses familles.

▲ **NHA-insured lending** has made affordable housing available to a wide range of Canadians. In the project above, prices have been held down by the municipal bylaws allowing the construction on a zero lot-line.

Les prêts assurés LNH ont permis à nombre de Canadiens d'accéder à la propriété. Dans cet ensemble d'habitations, les prix sont demeurés peu élevés, grâce aux décrets municipaux permettant la construction sur des terrains à utilisation maximale.

## Land Assembly

The provision of an adequate supply of serviced land for residential development has been one of the main objectives of the land assembly sections of the National Housing Act.

During the year, the Federal-Provincial Task Force enquiring into the supply and price of serviced residential land, published its report.\* One of its findings was that the effectiveness of land banking by governments in stabilizing and reducing serviced land prices had not been demonstrated. Subsequently, in view of the large inventory which had been built up, the government decided to stop funding new land assembly projects and

## L'aménagement de terrain

La constitution d'une quantité suffisante de terrains viabilisés en vue de la construction résidentielle est un des objectifs de la Loi nationale sur l'habitation relativement à l'aménagement de terrains.

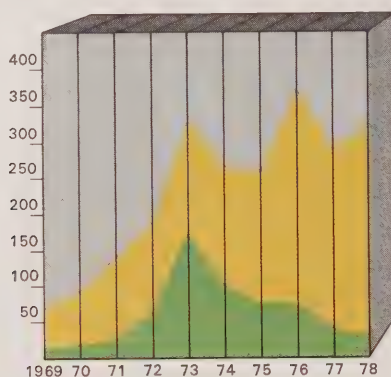
Au cours de l'année, le *groupe de travail fédéral-provincial* chargé d'étudier la disponibilité et le prix du terrain viabilisé a publié son rapport\*. Ce rapport a permis de constater que l'accumulation de réserves de terrains par les gouvernements en vue de stabiliser et même de réduire le prix du terrain viabilisé n'avait pas eu toute l'efficacité prévue. Par la suite, le gouvernement a donné l'important inventaire de terrains qui avait été accumulé, le gouvernement

**Land and municipal infrastructure – commitments 1969-1978**  
(in millions of dollars)

**Terrains et infrastructure municipale – engagements de 1969 à 1978**  
(en millions de dollars)

 Sewage treatment  
 Land assembly

Épuration des eaux-vannes  
 Aménagement de terrains



to limit future funding to the continued development of the lands already held in partnership with the provinces.

Up to the end of 1978, the government had provided a total of \$525.3 million to provinces and municipalities for the acquisition, planning and development of land for residential purposes.

a décidé de cesser de financer les nouveaux projets et de restreindre ses investissements à l'aménagement des terrains appartenant déjà conjointement aux provinces et au gouvernement fédéral.

À la fin de 1978, le gouvernement avait versé la somme totale de 525.3 millions de dollars aux provinces et aux municipalités en vue de l'acquisition, de la planification et de l'aménagement de terrains à des fins de construction résidentielle.

\*The Federal-Provincial Task Force On The Supply And Price Of Serviced Residential Land. *Down to Earth*. Volume I: *Chairman's Report*. Volume II: *Synthesis and Summary of Technical Research*. Toronto, 1978.

\*Le groupe de travail fédéral-provincial sur la disponibilité et le prix du terrain résidentiel viabilisé. *Down to Earth*. Volume I: *Chairman's Report*. Volume II: *Synthesis and Summary of Technical Research*. Toronto, 1978.





*Addressing public meetings  
CMHC is involved...*

*...en prenant la parole au nom  
de la SCHL...*

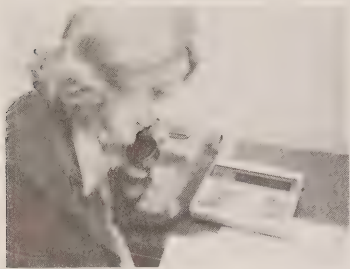
Under the Municipal Incentive Grants program, in order to encourage moderate-size accommodation, only housing of limited size and price for which a building permit had been issued on or before 31 December 1978 was eligible to be considered for the \$1 000 per unit grant. The third year of operation of this program, 1978, was also the last during which proposals would be accepted.

The value of grants paid in 1978 was \$45.8 million, bringing the total for the three-year period of the program's operation to \$84.2 million. For units not yet completed, but eligible in other respects, and for which a building permit was issued before 31 December 1978, grants will continue to be made well into 1980.

En vue d'encourager la construction d'habitations de dimensions modestes, seuls les logements de dimensions et de prix restreints pour lesquels des permis de construction avaient été émis le ou avant le 31 décembre 1978, étaient admissibles, aux termes du programme, à une subvention de \$1 000 par unité de logement. Le programme était en vigueur depuis trois ans mais l'année 1978 aura été la dernière année au cours de laquelle les demandes de subventions auront été acceptées.

Au total, 45.8 millions de dollars ont, en 1978, été accordés sous forme de subventions pour donner un investissement de 84.2 millions à la fin des trois années de mise en œuvre du programme. Des subventions seront versées jusqu'en 1980 pour les logements non encore achevés qui répondaient aux critères d'admissibilité et pour lesquels un permis de construire avait été émis avant le 31 décembre 1978.

## Municipal Infrastructure



*...in dealing with public enquiries by telephone...*

*...en informant le public par téléphone...*

The Municipal Infrastructure Program, terminated at the end of 1978, had been administered by CMHC for 18 years during which more than \$2.0 billion were provided to assist some 6 000 projects in the abatement of pollution and the promotion of residential development. This program will be replaced in future by the Community Services Contribution Program.

The program has provided financial aid for trunk, sanitary and storm sewers, for treatment plants and for trunk water mains.

Demand for assistance under the Municipal Infrastructure Program increased during 1978 as municipalities sought to take advantage of the program before its termination. Commitments for sewage treatment and water supply projects totalled \$290.3 million, compared to \$247.0 million in 1977. In addition, grants made available under the program amounted to \$69.9 million, compared to \$55.3 million in 1977.

## L'infrastructure municipale

La Société a administré le Programme d'infrastructure municipale pendant 18 ans et, au cours de ces années, plus de deux milliards de dollars ont été versés pour aider à réaliser environ 6 000 projets en vue de réduire le degré de pollution tout en favorisant la construction résidentielle. Ce programme a été aboli à la fin de 1978. Il sera remplacé à l'avenir par le Programme de subventions aux services communautaires.

Le programme a permis d'offrir une aide financière pour l'aménagement de conduites principales d'égouts sanitaires, pluviaux, d'usines d'épuration des eaux-vannes et pour la construction de conduites principales d'approvisionnement en eau potable.

La demande d'aide en rapport avec le programme a augmenté en 1978 alors que les municipalités se sont efforcées de bénéficier de ce programme avant son abolition. Les engagements à l'égard des prêts pour l'épuration des eaux-vannes, l'approvisionnement en eau potable se sont élevés à 290,3 millions de dollars comparativement à 247 millions en 1977. En plus, des subventions dont la valeur a atteint 69,9 millions ont été offertes comparativement à 55,3 millions en 1977.



g the last 18 years more than  
communities have had water  
oil pollution problems  
ated by sewage treatment  
ies financed under the  
nal Housing Act.

rs des 18 dernières années,  
e 6 000 collectivités ont  
cié, dans leur lutte contre la  
on du sol et de l'eau, des  
itions de la LNH qui pré-  
notamment le traitement  
ux-vannes.

## Neighbourhood and Residential Improvement

The National Housing Act has reflected recognition that the upgrading of neighbourhoods requires municipal and community action, as well as action by individual property owners. The Neighbourhood Improvement Program (NIP) and the Residential Rehabilitation Assistance Program were approved by Parliament in 1973 to stimulate this combined effort on infrastructure facilities and dwellings.

Under the Neighbourhood Improvement Program, federal contributions and loans were available to municipalities from 1973 until the legislation expired on 31 March 1978. During this time, \$202.0 million of federal contributions and \$64.4 million of federal loan commitments were disbursed.

This program resulted in the provision to 319 municipalities of such social and recreational amenities as community centres, sports facilities, day-care centres, parks and playgrounds. In addition, deficient public services such as sewers, sidewalks, roadways and street lighting were improved or replaced.

While no new NIP areas are being designated, communities already in the program will continue to receive the federal assistance already committed, in some cases until 1982. By then, it is expected that all NIP projects will have been completed. Federal assistance for improvements to neighbourhoods will very likely continue, however, under NIP's replacement, the Community Services Contribution Program.

Since 1974, urban housing renovation under the Residential Rehabilitation Assistance Program has been primarily concentrated in NIP areas. Rehabilitation of existing housing stock continues to be one of the key elements of the federal housing strategy.

## L'amélioration des quartiers et des résidences

Les dispositions de la Loi à l'égard de ce genre d'activité font ressortir le fait que l'entretien des quartiers exige la participation des municipalités et de la collectivité comme telle ainsi que celle des propriétaires particuliers. Le Programme d'amélioration des quartiers et le Programme d'aide à la remise en état des logements ont été institués en 1973 en vue de stimuler les efforts combinés pour améliorer les services d'infrastructure et l'état des bâtiments résidentiels.

Dans le cadre du Programme d'amélioration des quartiers, le gouvernement fédéral a offert des subventions et des prêts aux municipalités depuis 1973 jusqu'au 31 mars 1978. La valeur de ces subventions s'est élevée à 202 millions; la somme de 64,4 millions a été versée en prêts.

Ce programme a permis à 319 municipalités de se procurer des services et équipements tels que des centres communautaires, des installations sportives, des garderies de jour, des parcs et des terrains de jeu. De plus, des services publics défectueux tels que des égouts, trottoirs, des rues et l'éclairage des rues ont pu être améliorés ou remplacés.

Bien qu'on ne désigne plus de nouveaux secteurs aux fins du PAQ, les secteurs bénéficiant déjà de ce programme continueront de recevoir de l'aide du gouvernement fédéral et, dans certains cas jusqu'en 1982, date à laquelle on prévoit que tous les projets du PAQ auront été achevés. Cependant, le gouvernement fédéral continuera vraisemblablement à l'amélioration des quartiers en vertu du Programme de subventions aux services communautaires, qui remplace le PAQ.

Depuis 1974, le Programme d'aide à la remise en état des logements, appliqué au milieu urbain, était surtout réservé aux secteurs du PAQ. La restauration du parc actuel de logements continue d'être un élément clé du plan d'action du gouvernement fédéral en matière d'habitat.

De 1974 jusqu'en 1978, la somme de 233 millions de dollars a été engagée pour



*...in discussing requirements to meet health and safety standards...*

*...en discutant des normes de salubrité et de sécurité...*





◀ **The Neighbourhood Improvement Program** offered contributions and loans to assist communities improve social and physical amenities in their neighbourhoods.

**Le Programme d'aide à la remise en état des logements**, grâce à des subventions et des prêts, a permis la remise en état de maisons dont les normes relatives à l'hygiène et à la sécurité n'étaient pas respectées.

▲ **The Residential Rehabilitation Assistance Program**, through loans and grants, helps restore houses to acceptable standards of health and safety.

**Le Programme d'amélioration des quartiers** qui a pris fin au cours de l'année, offrait des subventions et des prêts pour aider les collectivités à améliorer les services et équipements sociaux et matériels dans leurs quartiers.



For the years 1974 through 1978, some \$233 million were committed for the rehabilitation of 55 634 urban units. In 1978, some \$90 million were committed for the rehabilitation of 20 552 dwelling units.

Two important program policy decisions were implemented in 1978. The first was the geographic expansion of the program by the designation of new "rehabilitation areas." This policy will allow continued operation of the RRAP program despite the termination of the Neighbourhood Improvement Program.

The second decision was to require owners of private rental property to match,







rénover 55 634 logements urbains. En 1978, environ 90 millions ont été engagés pour la rénovation de 20 552 logements.

En 1978, deux importantes décisions ont été prises en rapport avec les lignes directrices relatives à ce programme. La première avait pour objet son expansion géographique par la désignation de nouveaux secteurs à rénover, ce qui permet de continuer à appliquer le PAREL malgré l'abandon du PAQ.

La seconde décision consistait à exiger que les propriétaires de logements locatifs versent un montant égal à la subvention fédérale. Il leur est aussi possible de financer la différence entre le coût réel des

**Residential Rehabilitation Assistance Program  
1978**  
(in millions of dollars)

**Programme d'aide à la remise en état des logements  
1978**  
(en millions de dollars)

	Non-profit		Sans but lucratif
	Rural and Native Housing		Logement pour les ruraux et les autochtones
	Neighbourhood Improvement Program		Programme d'amélioration des quartiers



dollar for dollar, the federal subsidy. Under this program the owner could obtain a loan for eligible rehabilitation work of up to \$10 000 per unit, of which a maximum of \$2 500 may be provided as a federal subsidy.

This change was made because the rental entrepreneur generally has tax advantages not open to the individual homeowner. For both rental and home-owner properties, the rate of interest on loans was moved to the market rate. Otherwise, the home-owner portion of the program remained unaltered.

travaux admissibles et le montant des subventions à l'aide d'un prêt maximum de \$10 000 par logement, dont \$2 500 peuvent faire l'objet d'une subvention fédérale.

Ce changement a été apporté parce que, de façon générale, un propriétaire de logements locatifs bénéficie d'avantages fiscaux qui ne sont pas offerts au propriétaire particulier. Pour les logements locatifs comme pour les autres, le taux d'intérêt de ces prêts a été ramené au taux du marché. Toutes les autres dispositions du programme relatives aux propriétaires occupants sont demeurées inchangées.

Since 1977 the federal government has financially assisted individuals wishing to improve the insulation of their homes.

Two programs are in operation: the Home Insulation Program, in Prince Edward Island and Nova Scotia; and the Canadian Home Insulation Program, in the rest of the country. These two programs are different in the extent of the subsidy provided, reflecting the relative energy-cost burdens in the respective provinces.

To date, some 190 768 grants have been made under the two programs for a total of \$60.4 million expenditure in federal subsidies.

Depuis 1977, le gouvernement fédéral offre une aide financière aux citoyens canadiens désireux d'améliorer l'isolation thermique de leurs maisons.

Il existe en fait deux programmes, à savoir le Programme d'isolation des résidences, dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse; et le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes dans le reste du pays. Ces deux programmes sont différents en ce qui concerne le montant de la subvention offerte, ce qui fait ressortir la différence du coût de l'énergie dans les régions où ils s'appliquent.

Jusqu'à ce jour, environ 190 768 subventions ont été accordées dans le cadre de

ome Insulation Program, operates in Prince Edward and Nova Scotia, and the Canadian Home Insulation Program, which operates in the rest of the country, make financial assistance available to those who wish to improve the insulation of their homes and who satisfy the necessary requirements.

Programme d'isolation des résidences, dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse, et le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, dans le reste du pays, offrent une aide financière aux citoyens canadiens désireux d'améliorer l'isolation thermique de leurs maisons.



Considerable improvement was achieved across Canada during 1978 in the supply of materials and the competence of the industry to do thermal upgrade work.

Further efforts were made to protect the public against fraudulent practices, to monitor prices and to implement the Ener\$ave program of Energy, Mines and Resources Canada.

ces programmes, ce qui représente la somme totale de 60.4 millions de dollars versés en subventions par le gouvernement fédéral.

Il s'est produit par ailleurs une amélioration considérable dans tout le Canada en 1978 en ce qui concerne la disponibilité des matériaux et la compétence de l'industrie pour exécuter des travaux d'isolation thermique.

On s'est aussi efforcé de protéger le public contre toute pratique frauduleuse, de contrôler la hausse des prix et de mettre en pratique le programme Ener\$age du ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources du Canada.



## Policy Development, Research and Demonstration

### Le développement de la politique, la recherche et l'application de nouveaux concepts

## Policy Development

Since its creation in 1946, Central Mortgage and Housing Corporation has been directed by the federal government to pursue specific physical, economic, and social housing objectives simultaneously. Some of its roles have been carried on over a number of years, unaffected by short-term priorities. These long-term activities have included the provision of mortgage insurance, the establishment of NHA residential standards, and the carrying out of research and statistical work relating to the housing market.

Other CMHC activities have been more subject to change as federal policies have shifted. These include, in particular, the provision of direct market-rate loan funds, of capital and subsidies to support social housing, and of subsidies and loans for land and local infrastructure.

Several times in the past, there have been major changes of policy. For example:

- the decision in 1957 to use direct CMHC loans on a large scale to stimulate house construction;
- the decision in 1964 to embark on a broad program of urban renewal;
- the decision in 1969 to promote a much larger program of social housing than had hitherto been contemplated;
- the decision in 1973 to alter fundamentally the nature of some programs by supporting rehabilitation rather than redevelopment;
- the decision in 1975 to bring private capital into use for activity previously funded solely with direct federal funds, especially subsidized homeownership.

## Le développement de la politique

Depuis son établissement en 1946, la Société centrale d'hypothèques et de logement a reçu pour mandat du gouvernement du Canada de viser simultanément des objectifs à caractère matériel, économique et social. Elle a pu jouer certains de ces rôles pendant quelques années, sans être pour autant distraite par des priorités immédiates. Ainsi, l'assurance des prêts hypothécaires a été offerte, des normes résidentielles ont été établies aux termes de la LNH et une étude a été entreprise sur le marché de l'habitation et en vue d'établir des données statistiques.

Certains autres éléments de l'activité de la SCHL ont été beaucoup plus sujets à changement à mesure que les politiques économiques et sociales du gouvernement fédéral ont été modifiées. Il s'agit, en particulier, de la provision de capitaux pour prêter directement aux taux du marché, de capitaux et de subventions au logement social ainsi que de subventions et de prêts pour l'aménagement ou l'acquisition de terrains et les travaux d'infrastructure.

Plusieurs étapes ont été marquées par un changement important de politique. Par exemple:

- en 1957, la décision d'utiliser un fort volume de prêts directs de la SCHL pour stimuler la construction de maisons;
- en 1964, la décision d'adopter un programme de rénovation urbaine;
- en 1969, la décision de promouvoir un programme beaucoup plus vaste de logements sociaux;
- en 1973, la décision de modifier fondamentalement la nature des programmes de réaménagement urbain en faveur de la restauration des habitations;
- en 1975, la décision de faire appel à d'importants capitaux privés pour aborder des activités jusque-là financées uniquement par le gouvernement fédéral, en particulier l'habitation subventionnée pour propriétaire-occupant.

L'année 1978 a été marquée par des changements de politique qui ont conduit à





ing select CMHC  
ations...

...en sélectionnant des publi-  
cations produites par la  
Société...

In 1978 there were further important changes in federal housing policy, culminating in proposed amendments to the National Housing Act which received first reading in Parliament on 12 December. The 1978 initiatives were directed to:

- increasing private investment in residential construction, allowing a corresponding decrease in federal expenditures;
- reducing the amount of duplication between federal and provincial governments, especially staff and functions;
- improving federal-provincial relations and planning to stimulate the economy;
- maintaining fundamental objectives regarding social policies and the generation of employment.

In addition to these concerns, there were also difficulties inherent in the existing programs. In particular:

- the declining rate of conventional public housing production;
- the decreasing effectiveness of existing non-profit and cooperative housing subsidies to meet low-income housing needs;
- the distortions to new housing production caused by home-ownership aids.

These challenges were met by:

- providing for social housing to be financed by the private sector;
- developing a subsidy structure for social housing which would be an incentive for efficient management practices;
- eliminating federal loans and grants for municipal water and sewer facilities, in favour of an annual subsidy for a wider range of capital projects;
- eliminating duplication of detailed work by federal and provincial officials,

la présentation en première lecture au Parlement, d'une proposition d'amendements à la Loi, le 12 décembre.

Les nouvelles modifications de 1978 visaient particulièrement:

- l'augmentation de l'investissement privé dans la construction résidentielle amenant ainsi une baisse simultanée des dépenses fédérales;
- la réduction du personnel de fonctionnaires dont les fonctions et les efforts font double emploi aux paliers fédéral et provinciaux;
- l'amélioration des relations fédérales-provinciales et un mode de planification en vue de stimuler l'économie;
- le maintien des objectifs fondamentaux de la politique sociale et de l'activité susceptible de produire des emplois.

En plus de ces préoccupations, il y a eu à surmonter des difficultés occasionnées par les programmes eux-mêmes. En particulier,

- le taux réduit de production de logements sociaux conventionnels;
- l'efficacité décroissante des subventions accordées à l'habitation coopérative et sans but lucratif pour répondre aux besoins en logements des personnes à revenu modique;
- les déviations à la production de nouveaux logements résultant de l'aide pour l'accession à la propriété.

La Société a fait face à cet ensemble de difficultés:

- en proposant que le logement social soit financé par le secteur privé;
- en proposant un programme de subventions au logement social qui constituerait un stimulant pour l'adoption de méthodes d'administration efficaces;
- en éliminant les prêts et les subventions du gouvernement fédéral pour l'aménagement de services d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux-vannes, pour les remplacer par une subvention annuelle en vue de permettre la réalisation d'un plus vaste éventail de projets;
- en éliminant la vérification détaillée des mêmes projets par les autorités

and assigning clear responsibilities for program management to one level or the other;

- increasing the target for social housing production or acquisition and also the diversity of measures and strategies which would be used to achieve this target;
- in particular, expanding the use of the Rent Supplement technique, by which privately owned dwellings are leased to lower-income households on a rent-to-income basis, with subsidies shared equally by the province and the federal government;
- substantially increasing the subsidy potential which can be offered for non-profit and cooperative housing projects;
- extending the concept of graduated payments used in the Assisted Home-Ownership Program (AHOP), to existing housing, but substituting private for public capital in the process.

The overall structure of federal housing programs which emerged from these changes can be broken into four major groupings: market aids, social housing assistance, rehabilitation assistance, and community services assistance.

The first consists of the previous NHA loan insurance program and applying the new Graduated Payment Mortgage technique to both ownership and rental housing.

The second consists of public housing, including public non-profit housing; private non-profit housing; cooperative housing; the Rent Supplement Program; and the Rural and Native Housing Program.

fédérales et provinciales et en attribuant des responsabilités très précises en ce qui concerne l'application des programmes à l'un ou l'autre palier de gouvernement;

- en visant à intensifier la production et l'acquisition de logements sociaux en augmentant la diversité des mesures et des plans d'action à adopter pour atteindre ce but;
- en particulier, en proposant une utilisation plus répandue de la technique de supplément de loyer, suivant laquelle des maisons appartenant à des particuliers sont louées aux familles à faible revenu à des loyers proportionnés à leur revenu et le versement des subventions est réparti également entre les provinces et le gouvernement fédéral;
- en augmentant considérablement le montant d'aide qui peut être accordé sous forme de subvention dans le cas des habitations coopératives et sans but lucratif;
- en appliquant le concept des paiements progressifs déjà utilisé pour le Programme d'aide pour l'accession à la propriété aux logements existants, en substituant dans ce cas les capitaux privés aux fonds publics.

La structure globale des programmes du gouvernement fédéral qui a résulté de ces changements peut être envisagée sous quatre en-têtes principaux: les formes d'aide au marché, l'aide au logement social, l'aide à la restauration et l'aide aux services communautaires.

Le premier en-tête comporte l'ancien programme d'assurance des prêts aux termes de la LNH et consiste à appliquer la nouvelle technique de prêts hypothécaires à paiements progressifs aux logements destinés aux propriétaires-occupants et aux logements locatifs.

Le deuxième englobe les logements sociaux, y compris les logements sans but lucratif du secteur public et du secteur privé; les logements coopératifs; le programme de supplément de loyer et le



*...in talking over housing problems with the handicapped...*

*...en discutant des problèmes de logement avec les handicapés...*



tional Housing Act assists  
ing the varied housing  
of the handicapped and  
antaged.

blèmes de nombreux Cana-  
andicapés ou peu fortunés  
uvent résolus par l'utilisa-  
ficieuse des dispositions  
MH prévues à cet effet.

The third consists of the Residential Rehabilitation Assistance Program, which is to apply across Canada as funds and delivery capacity permit.

The fourth consists of the Community Services Contribution Program (for which provision is made in Bill C-29 before Parliament at year-end) and continued financing for public lands held in partnership with the provinces.

The Community Services Contribution Program, to be operated within a proposed budget of \$250 million annually, replaces the Neighbourhood Improvement, the Municipal Infrastructure and the Municipal Incentive Grants programs.

programme de logements pour les ruraux et les autochtones.

Le troisième représente le Programme d'aide à la remise en état des logements, qui s'appliquera de façon plus universelle dans tout le Canada dès que les fonds seront disponibles et que le programme pourra être mis en œuvre.

Le quatrième en-tête représente le Programme de subventions aux services communautaires (qui fait l'objet d'une disposition du Bill C-29 proposé au Parlement à la fin de l'année) et le maintien du financement des terrains publics que le gouvernement fédéral détient conjointement avec les provinces.

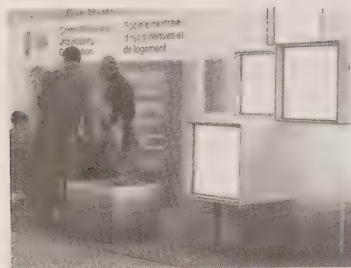


It is envisaged that the federal government will allocate the funds annually by province. Following this, a formula, to be chosen by each province, will be used to set the annual entitlements to municipalities.

From these entitlements, municipalities will be able to incur expenditures on a range of uses including sewage treatment and trunk lines; community water supply and trunk storm sewer systems; social and cultural facilities; community recreational facilities; neighbourhood improvement and conservation; non-profit housing; upgrading the insulation of municipal buildings and community facilities; and the provision of facilities which convert municipal waste to energy production.

These municipalities may also use their funds either for immediate capital outlays or the servicing of debt associated with eligible community services. They will no longer borrow funds from the federal government even on a residual basis.

Under this arrangement, federal administrative participation would be reduced to a minimum since program compliance and accountability would be a provincial responsibility.



*...in meeting the public at exhibitions...*

*...en accueillant le public lors d'expositions...*

Le Programme de subventions aux services communautaires, qui doit s'appliquer dans le cadre de prévisions budgétaires annuelles de 250 millions de dollars, remplace les programmes d'amélioration de quartiers, de travaux municipaux d'infrastructure et de subventions aux municipalités.

Il est prévu que le gouvernement allouera ces fonds annuellement à chaque province et que celles-ci adopteront ensuite une formule pour répartir ces fonds annuellement entre les municipalités qui devront en bénéficier.

Les municipalités à leur tour seront mesurées sur la dépense de ces sommes pour le traitement des eaux-vannes et l'installation de conduites principales; des systèmes communautaires d'adduction d'eau potable et d'égouts pluviaux; des services à caractère social et culturel et des services à caractère récréatif ainsi que pour la préservation et l'amélioration de quartiers. Ces sommes pourront être employées pour le logement à but non lucratif; l'amélioration de l'isolation dans les bâtiments municipaux et les installations communautaires; pour la mise en place d'équipements qui transformeront les ordures ménagères des municipalités en énergie.

Les municipalités bénéficiaires pourront aussi utiliser leurs fonds pour d'autres déboursés immédiats de capitaux ou pour payer les frais de gestion de la dette contractée pour financer des services communautaires admissibles. Elles n'emprunteront plus des fonds du gouvernement fédéral même en dernier recours.

La participation administrative du gouvernement fédéral sera donc réduite à un minimum, les provinces étant responsables de la conformité aux exigences établies et de la comptabilité de chaque projet entrepris.





...ing about production

...en s'informant des détails  
de production...

The Corporation provides funds to support policy and other housing research projects under Part V of the National Housing Act. In 1978, there was a 45 per cent increase in the volume of financial support committed to these projects, from \$757 000 in 1977 to \$1 102 981 in 1978.

Among the projects funded were a housing design competition to secure plans for more energy-efficient houses; an updating of a survey of the thermal efficiency of Canadian housing; and a study of housing conversions, demolitions and abandonments in Canada.

An examination was also made of the way in which the future age-structure of Canada's population would affect housing requirements and the existing stock of dwellings.

Other work included research on district heating; a review of the Canadian Water Energy Loop (CANWEL); preliminary studies on the feasibility of controlled air ventilation and heat recovery systems; and the development of a Residential Construction Cost Information System.

The Corporation's involvement with different aspects of solar heating included assisting in the review of aid to solar energy manufacturers for the development of solar heating equipment; assessing the potential for passive solar heating in Canada; and commissioning a major study of solar utilities. This study indicates that solar utilities can become viable in Canada by 1995 provided a start is made now on the research and development work that is required.

In July, the Minister of State for Urban Affairs, in an announcement to the Institute of Urban Studies, listed the

La Société fournit des fonds pour financer des projets expérimentaux entrepris en vertu de la Partie V de la Loi. En 1978, on a enregistré un accroissement de 45 pour cent de l'aide financière consentie qui est, de fait, passée de \$757 000 en 1977 à \$1 102 981.

Parmi les projets financés au cours de l'année, il convient de mentionner un concours de modèles de maisons conçues en fonction d'une consommation réduite de l'énergie, une remise à jour des études relatives à l'efficacité thermique des maisons canadiennes et une étude comparative sur les logements transformés, démolis et abandonnés, au Canada.

On a aussi procédé à l'examen des répercussions futures des groupes d'âge de la population canadienne sur leurs besoins en logements en fonction du parc existant.

La Société a également effectué des recherches dans le chauffage à l'échelon du district, l'examen du projet CANWELL (Canadian Water Energy Loop), et des études préliminaires sur la possibilité de systèmes de ventilation contrôlée et de récupération de la chaleur ainsi que l'élaboration d'un système d'informations sur les coûts de construction résidentielle.

L'intérêt manifesté par la SCHL envers les différents aspects du chauffage solaire s'est traduit notamment par un examen de l'aide apportée aux experts dans ce domaine en vue de développer leurs équipements solaires, par l'évaluation du potentiel offert par le chauffage solaire «passif» au Canada et par l'étude de la viabilité des services pouvant être fournis par cette forme nouvelle d'énergie. Cette étude indique que des services alimentés par l'énergie solaire pourraient être viables dès 1995, pourvu que les recherches et travaux nécessaires débutent immédiatement.

Au mois de juillet, le ministre d'État chargé des Affaires urbaines donnait son opinion sur le logement en général et les priorités dans le domaine de la recherche communautaire et ce afin que les chercheurs, universitaires et autres, puissent être mis au fait des points saillants des

Through its Demonstration Program, CMHC is helping to redevelop the Vieux Port area in Montreal. This particular project will return part of the waterfront area to the citizens of Montreal and encourage the ongoing revitalization of the Old City. This photo shows the cleared area — below the yellow lighthouse. The grain elevator has now been demolished (see opposite page).

Par la mise en application de son Programme de démonstration, la SCHL aide à remodeler le Vieux-Port de Montréal. Ce projet particulier permettra aux citoyens de Montréal de bénéficier davantage du secteur du Vieux-Port et favorisera le rajeunissement de la Vieille-Ville.

Nous apercevons ici le site déblayé, à gauche de l'emplacement du phare jaune. À noter que le silo à grains a disparu du paysage (voir page ci-contre).

The Revelstoke Demonstration Community is a project which brings energy-saving forms of housing and efficient use of land to a small municipality in the interior of British Columbia.

Le projet de Revelstoke permet la construction d'habitations efficaces du point de vue de la consommation judicieuse de l'énergie et de l'utilisation du terrain dans une petite municipalité de l'intérieur de la Colombie-Britannique.



housing and community research priorities of special interest to the Corporation so that university researchers and others would be aware of them. They included:

- the "second order" effects of housing policies and programs on the Canadian housing stock;
- the long-term impact of demographic changes on the use of housing;
- the need for the rehabilitation and conversion of existing housing units;
- the merits of housing programs directed to target groups in the Canadian population;
- the wider use of renewable sources of energy to provide residential space and water heating.

priorités de la Société. Parmi ces priorités relevait notamment:

- les effets «secondaires» des politiques et programmes d'habitation sur le logement au Canada;
- les répercussions à long terme des changements démographiques sur la situation du logement;
- le besoin de restaurer et transformer certains des logements existants;
- les mérites des programmes de logement destinés à certaines «couches cibles» de la population canadienne;
- l'utilisation intensifiée des ressources énergétiques renouvelables en vue du chauffage de l'eau et des zones résidentielles.





During 1978, CMHC continued to play a role in developing and demonstrating concepts that improve the housing and community environment.

The scope of this activity expanded during the year as a result of the Corporation's work with related activities of the Ministry of State for Urban Affairs. The purpose of the Demonstration Program is to test new designs and concepts of accommodation and communities, and to encourage the application of those that prove successful. The Corporation relies on the participation of the development industry as a partner in the advancement and marketing of the projects in which the new concepts are incorporated. The Corporation also works in close cooperation with the provincial and local authorities in whose jurisdiction projects are located.

During 1978, three projects were at the construction stage: Maryfield, in Charlottetown, Prince Edward Island; Revelstoke, in British Columbia; and LeBreton Flats, in Ottawa. Planning and site preparation progressed at Woodroffe, in Ottawa; Vieux Port, in Montreal; Vieux Port, in Quebec City; and Market Square, in Saint John.

Suburban construction around Charlottetown typically consists of single-family bungalows. The Maryfield Demonstration Community brings to the Island a new form of housing and community design that will conserve energy and land while retaining traditional Island values such as a sense of spaciousness. These ideas have been translated into practical concepts like comprehensive land-use planning and zero lot-line development. The servicing of the site was completed during the summer, and 56 housing units were finished by year-end with another 21 underway. There are already indications that some of these ideas are being more widely accepted: other developments on the Island now include cluster and attached housing.

Au cours de 1978, la SCHL a continué d'élaborer et d'appliquer des concepts ayant pour but d'améliorer le milieu communautaire et de l'habitation.

Cette activité a pris de l'envergure au cours de l'année à la suite d'une collaboration étroite entre le département d'État chargé des Affaires urbaines et la Société. L'intention du programme d'application de nouveaux concepts est de mettre à l'épreuve les concepts et modèles nouveaux de logements et de collectivités et d'encourager la réalisation de ceux qui se sont avérés un succès. La Société compte sur la participation de l'industrie de l'aménagement pour l'élaboration et la mise en marché des projets qui comprennent ces nouvelles conceptions. Cette activité se pratique aussi en étroite collaboration avec les provinces et les municipalités sur le territoire desquelles sont situés les projets en question.

Au cours de 1978, trois projets avaient atteint le stade de la construction: Maryfield à Charlottetown dans l'Île-du-Prince-Édouard; Revelstoke en Colombie-Britannique et les Plaines LeBreton à Ottawa. La planification et les travaux préparatoires se poursuivaient à Woodroffe à Ottawa, au Vieux-Port de Montréal et dans celui de Québec et à Market Square à Saint-Jean au Nouveau-Brunswick.

À Charlottetown, la construction en banlieue consiste typiquement en maisons unifamiliales. Le projet de Maryfield apporte à l'Île une conception nouvelle d'habitation et d'aménagement communautaire qui, tout en respectant les valeurs traditionnelles comme le sens des grands espaces, aideront à conserver énergie et terrain. Ceci se traduit par une planification complète de l'usage du terrain et une utilisation maximale du terrain pour la construction. Les services utilitaires ont été installés au cours de l'été et 56 logements étaient terminés à la fin de l'année, alors que 21 unités étaient en cours de construction.

Le projet de Revelstoke qui est situé sur un emplacement de 36 hectares dans la ville même, propose différents choix

The Revelstoke Demonstration Community, located on a 36 hectare site in the town itself, offers housing and community options not normally available to people in a small town. The Revelstoke project creates a community which broadens traditional choices by providing a variety of housing forms and tenures within an environment which is energy and service efficient. During the year, 160 housing units were completed in the development. Construction of a further 40 housing units will complete this site.

LeBreton Flats is an inner city Demonstration Community located about one kilometre from Parliament Hill in Ottawa. Eight experimental townhouses were opened in the Spring of 1978 and a sod-turning ceremony in the Fall marked the inauguration of Phase I of the project which comprises some 425 units. Four other phases of development are planned, with the aim of making LeBreton a balanced community of mixed land uses and residents, with a maximum of ground-oriented housing at medium densities.

The Woodroffe project, in Ottawa, is a demonstration of alternative development patterns in a suburban setting. With a mix of land uses, sensitivity to the natural ecology of the area, a wide range of energy-efficient dwellings and its own community core, Woodroffe will provide affordable living options to a broad cross-section of residents. In 1978, the Secondary Plan and zoning for the new community were approved, and the draft plan of the subdivision was agreed to by the regional government.

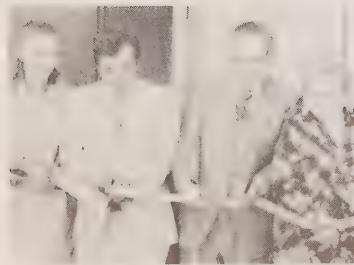
The Vieux Port, in Montreal, comprises some 200 hectares of land stretching from the historic area adjacent to Old Montreal, west beyond the Autostade, including the entrance to the Lachine Canal, Pointe-à-Callière and McKay Pier. The purpose of the Vieux Port project is to show how underused federal land and buildings can be creatively recycled and

d'habitations et d'aménagements communautaires que l'on ne trouve pas habituellement dans une petite ville. Il est conçu en fonction d'une collectivité qui offre beaucoup plus de variété que d'habitude en procurant un grand éventail de formes de construction et d'occupation des lieux dans un milieu bien pourvu de services et où l'énergie est consommée judicieusement. Au cours de l'année, 160 logements ont été terminés et la construction de 40 nouvelles unités de logement mettra un terme à cette expérience.

Au cœur de la capitale nationale, le projet des Plaines LeBreton comprend déjà, à un kilomètre de la Colline parlementaire, huit «townhouses» expérimentales qui ont été ouvertes au printemps de l'année écoulée et un premier coup de pelle marquait, à l'automne, l'inauguration de la Phase I du projet qui comprend environ 425 unités de logement. Quatre autres phases sont prévues en vue de faire des Plaines LeBreton une communauté où différentes utilisations du terrain et différents groupes de résidents forment tout équilibré et où une population de densité moyenne est surtout étalée dans des bâtiments peu élevés.

Le projet de Woodroffe à Ottawa montre différents exemples de développement dans un secteur de banlieue. Ce projet procurera une variété d'habitations abordables pour une large tranche de la population et ce grâce à l'utilisation intelligente des terrains, à son intégration harmonieuse au milieu, à un vaste choix de logements conçus en fonction d'une consommation réduite de l'énergie et à de bons services communautaires. En 1978, le plan secondaire et le zonage ont été approuvés et l'ébauche du plan de quartier a été acceptée par le gouvernement régional.

Le Vieux-Port de Montréal comprend quelque 200 hectares de terrain s'étendant de la zone historique adjacente au vieux quartier à l'ouest de l'Autostade, y compris l'entrée du canal Lachine, la Pointe-à-Callière et la jetée McKay. L'objet principal du projet est de démontrer comment



*...in being on hand at opening ceremonies...*

*...en participant à des ouvertures officielles...*





...in providing questions about  
the accounts...

...en fournissant des précisions  
sur les comptes hypothé-  
caires...

revitalized to open a new window on the river for Montrealers. During 1978, major site preparation work was underway. An unused grain silo was demolished and the Autostade was dismantled for reuse elsewhere. In the summer, a public participation program was launched to illustrate various examples of waterfront redevelopment and to invite public comment on possible changes for the Vieux Port area. Some 18 000 people passed through the exhibit.

The Vieux Port redevelopment project, in Quebec City, covers land around the Bassin Louise at the foot of the old city. As in Montreal, the intent is to replan this federal land so that the urban environment is improved and imaginative redevelopment and conservation are encouraged in the surrounding area. During 1978, part of the site was opened for recreational use and preliminary plans were displayed for public comment and evaluation.

The Market Square City Centre Development project, in Saint John, aims to revitalize the city centre through a public/private partnership approach that will create a major new mixed-use development on historic Market Square. In the main development itself are a hotel, trade and industry centre, offices, retail mall, housing and parking. From this main structure, downtown improvements will reach out into the core area. By year-end, plans and cost sharing arrangements had been agreed to by the three levels of government and the private sector, and detailed implementation planning was well underway.

des terrains et immeubles fédéraux sous-utilisés peuvent être «remodelés» de façon à ouvrir une nouvelle perspective sur le port et à rajeunir l'ensemble du quartier. Les travaux préparatoires étaient entrepris dès 1978, année qui a vu la démolition d'un silo à grains, effectuée parallèlement à celle de l'Autostade dont les éléments seront utilisés ailleurs. Au cours de l'été, un programme a été lancé grâce auquel le public a pu prendre connaissance des diverses formules proposées en vue de la restructuration de ce secteur. On a demandé des suggestions en vue de changements possibles du site et quelque 18 000 personnes ont visité une exposition itinérante organisée sur ce sujet.

Le projet de réaménagement du Vieux-Port de Québec inclut des terrains situés autour du Bassin Louise, au pied de la Vieille-Ville. Tout comme à Montréal, l'intention est de restructurer ce terrain fédéral de façon à améliorer la qualité urbaine de l'environnement, à favoriser les initiatives tout en encourageant la conservation historique des sites. En 1978, une partie de ce secteur a été ouverte au public à des fins récréatives et des plans préliminaires ont été soumis aux visiteurs afin qu'ils puissent formuler leurs commentaires.

Le projet d'aménagement de Market Square à Saint-Jean, Nouveau-Brunswick, s'est donné pour but de revitaliser le centre-ville par l'entremise d'accords entre divers secteurs publics et privés. Cette tentative vise à créer une zone d'activités multiples au sein de ce quartier historique où l'on trouve un hôtel, un centre de l'industrie et du commerce, des bureaux, une promenade commerciale, des logements et des aires de stationnement. À partir de cet ensemble, les améliorations gagneront progressivement les divers secteurs du centre-ville. Vers la fin de l'année, les plans étaient prêts et les arrangements financiers avaient abouti entre les trois paliers de gouvernement et le secteur privé, pendant que la planification détaillée des travaux suivait son cours.

## Financial Operations

### Les opérations financières

## Loans and Investments

The Corporation borrows capital funds from the federal government and lends them to borrowers under various programs of the National Housing Act. Under some of these programs, it enters into joint investment undertakings with the provinces. The Corporation's authority for making commitments for such loans and investments is provided in its annual Capital Budget approved by the Governor-in-Council.

In 1978, out of an approved budget of \$1 273 million for loans and commitments, the Corporation made actual commitments of \$1 185 million. This compared to commitments of \$1 366 million in 1977 and \$1 585 million in 1976. The decline in 1978 was accompanied by an increase in cash advances to \$1 117.4 million compared to \$1 083.2 million in the preceding year. The contrast between this increase and the decline in new loan and investment commitments reflects the substantial volume of undisbursed commitments.

### Total Assets and Liabilities

The net growth in the assets of the Corporation was 2.7 per cent in 1978, bringing them over the \$10 billion mark for the first time, to \$10.1 billion. The increase was largely the result of two

## Les prêts et placements

La Société emprunte des fonds du gouvernement fédéral en vue de consentir prêts aux emprunteurs intéressés à bénéficier des divers programmes de la Loi nationale sur l'habitation. Certains de ces programmes exigent que la Société effectue des placements conjointement avec les provinces. C'est l'approbation du budget annuel de placements de la Société par le gouverneur-en-conseil qui constitue son autorisation d'effectuer ces prêts et placements.

En 1978, la Société avait été autorisée à engager la somme de 1 273 millions de dollars et la valeur de ses prêts et placements s'est élevée à 1 185 millions. La valeur des engagements pris en 1977 était de 1 366 millions et, en 1976, de 1 585 millions. Cette baisse du montant des engagements en prêts et placements en 1978 a été accompagnée d'une augmentation des avances comptant dont la valeur a atteint 1 117.4 millions comparativement à 1 083.2 millions, l'année précédente. Le contraste entre cette augmentation et la baisse du montant des nouveaux prêts et placements est une indication du volume considérable d'engagements pris mais encore déboursés.

### Total de l'actif et du passif

L'accroissement net de l'actif de la Société n'a été que de 2.7 pour cent en 1978; toutefois, pour la première fois, l'actif a dépassé 10 milliards de dollars, pour atteindre 10.1 milliards. Cette augmentation résulte surtout de deux facteurs qui se compensent l'un l'autre. Le premier a été l'accroissement résultant des avances comptant versées en 1978 à l'égard de nouveaux engagements de prêts et de placements des deux ou trois dernières années. Pour compenser ce mode «normal» d'accroissement en 1978, il y a eu, comme second facteur, les ventes d'un certain nombre de créances hypothécaires faisant partie du portefeuille de la Société, dont le produit a servi à réduire la dette de la Société envers le gouvernement du Canada, ce qui, ajouté à d'autres changements, a réduit

offsetting factors. The first of these was the growth resulting from cash advances made in 1978 against the new loan and investment commitments of the past two or three years. The second factor, and offsetting this "normal" kind of growth in 1978 were the sales of mortgages from the Corporation's portfolio, with the proceeds used to reduce CMHC's indebtedness to the federal government and, thereby, with other changes, reducing its net new borrowings from \$599.6 million in 1977 to \$189.2 million in 1978. This brought CMHC's total borrowings from government to \$9.9 billion.

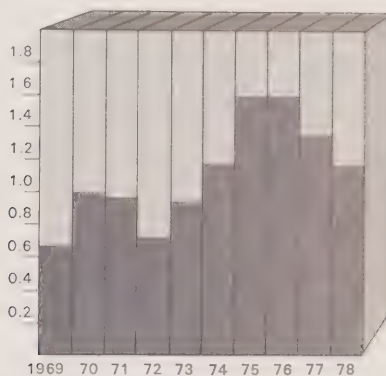
montant net de ses nouveaux emprunts de 599.6 millions en 1977 à 189.2 millions en 1978. Ainsi, la valeur totale des sommes que la Société a empruntées du gouvernement du Canada a atteint le chiffre de 9.9 milliards.

### Ventes de créances hypothécaires

Pour la première fois depuis 1965, la Société a vendu en 1978 des créances hypothécaires faisant partie de son portefeuille de prêts hypothécaires qu'elle avait consentis à des propriétaires d'habitations et qui étaient assurés aux termes de la LNH. À la fin de 1978, ces valeurs atteignaient le chiffre de 1.6 milliard de dollars, sur un

**Capital Budget commitments  
1969-1978**  
(in billions of dollars)

**Engagements du budget de placements  
de 1969 à 1978**  
(en milliards de dollars)



### Mortgage Sales

The mortgage sales of 1978, the first since 1965, were from the Corporation's portfolio of mortgages made to home-owners carrying NHA mortgage insurance. At the end of 1978, these holdings amounted to \$1.6 billion out of a total asset portfolio of \$10.1 billion. The sales were made by a series of auctions in which approved lenders and members of the Investment Dealers Association of Canada were invited to participate. Of \$507 million offered, mortgages valued at \$476 million were sold at the four auctions held in 1978 with the December sales being for settlement after the year-end. Since these mort-

actif total de 10.1 milliards. Ces ventes ont été faites par une série d'enchères auxquelles les prêteurs agréés et les membres de l'Association des courtiers en valeurs mobilières du Canada ont été invités à participer. Des 507 millions de dollars de créances hypothécaires mises en vente, le montant des ventes effectuées aux quatre enchères de 1978 s'est élevé à 476 millions, compte tenu du fait que les ventes ne devaient être réglées qu'après la fin de l'année. Vu que ces prêts hypothécaires avaient été consentis à des taux d'intérêt inférieurs à ceux en cours en 1978, les ventes ont été faites à un

gages had been made at interest rates below those prevailing in 1978, the sales were at a discount which averaged 15 per cent. Thus, for the mortgages sold in 1978, the Corporation realized, or will realize on settlement, \$404 million from the successful bidders. In addition, it recovered, or will recover, from the Minister, \$72 million for the discount incurred in the sales. Upon full settlement, CMHC will have been able to redeem \$476 million of its debt to the federal government.

### Real Estate Sales

The Corporation continued, in 1978, to sell dwelling units from its real estate portfolio under the sales program initiated in 1976. This portfolio, at the end of 1978, included 16 600 dwelling units with a book value of \$211 million. This was in addition to 9 400 dwelling units held by the Mortgage Insurance Fund. These properties were acquired, in part, from departments and agencies of the federal government and, in part, through mortgage default. In 1978, some 4 000 dwelling units owned by the Corporation were sold, with provincial governments, non-profit corporations and cooperatives having priority in purchases. These sales involved a book loss to the Corporation of \$1.2 million in 1978 but had the effect of reducing the projected operating deficit for the next five-year period by more than three times this amount. Such book losses are recovered by the Corporation, through the Minister, from funds appropriated by Parliament, as are the annual real estate operating deficits.

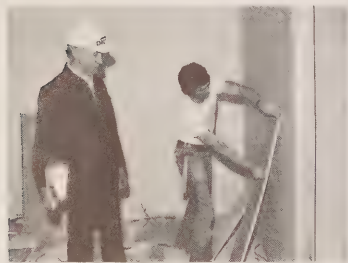
While the Corporation's sales of real estate units in 1978 were up substantially from the dwelling units sold in 1977,

escompte qui a été de 15 pour cent en moyenne pour l'ensemble de l'année. Ainsi, en ce qui concerne les créances hypothécaires vendues en 1978, la Société a réalisé ou réalisera au règlement la somme de 404 millions, provenant des acheteurs dont les soumissions ont été acceptées. De plus, elle a recouvré ou recouvrera du Ministre, la somme de 72 millions pour l'escompte appliqué à ces ventes. Au règlement intégral, la Société aura été en mesure de rembourser 476 millions au gouvernement fédéral.

### Ventes d'immeubles

La Société a continué, en 1978, de vendre des logements faisant partie de son portefeuille immobilier, dans le cadre du programme institué en 1976. À la fin de 1978, ce portefeuille comprenait 16 600 logements ayant une valeur comptable de 211 millions de dollars. Il faut ajouter à ces 16 600 logements détenus par le Fonds d'assurance hypothécaire, 9 400 logements détenus par le Fonds d'assurance hypothécaire. Une partie de ces propriétés proviennent de certains ministères et organismes du gouvernement fédéral et les autres ont été acquises à la suite du défaut de paiement des obligations hypothécaires. En 1978, la Société a vendu environ 4 000 logements et elle a accordé aux gouvernements provinciaux, aux sociétés et coopératives sans but lucratif la priorité de les acheter. Ces ventes ont fait subir à la Société une perte comptable de 1.2 million de dollars en 1978 mais elles ont eu pour effet de réduire le montant plus élevé le déficit d'exploitation prévu pour les cinq prochaines années. La Société récupère les pertes comptables de ce genre, par l'entremise du Ministre, à même les fonds votés par le Parlement comme c'est le cas aussi pour les déficits annuels résultant de l'exploitation des immeubles.

Bien que la vente d'immeubles de la Société, en 1978, ait été beaucoup plus élevée que celle de l'année précédente, le nombre accru de propriétés acquises par le Fonds a entraîné un accroissement n



*...by seeing that NHA standards are adhered to...*

*...en s'assurant que les normes de la LNH sont respectées...*



higher acquisitions by the Mortgage Insurance Fund resulted in a net increase in the total portfolio during the year.

New acquisitions of real estate by the Corporation, because of mortgage defaults on its own direct loans, as distinct from that of the Mortgage Insurance Fund which it administers, totalled 2 900 units in 1978 compared to 2 700 units in the preceding year. This higher rate of real estate acquisitions is likely to be maintained in 1979 in light of the current levels of arrears on mortgages held by the Corporation.

### **Mortgage Insurance Fund**

The Corporation administers the Mortgage Insurance Fund, the Home Improvement Loan Insurance Fund, the Rental Guarantee Fund and the Home Insulation Contribution Fund. By far the largest of these is the Mortgage Insurance Fund which had assets of \$632 million at the end of 1978. This Fund was established to provide for claims made under the NHA mortgage insurance program and is the depository for the mortgage insurance premiums paid by borrowers.

du portefeuille total de la Société, pour l'année.

Les nouveaux immeubles acquis par la Société à la suite de défauts de paiement au compte des prêts hypothécaires consentis directement, en dehors de ceux qu'elle administre pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, se sont chiffrés par 2 900 en 1978 comparative-ment à 2 700 l'année précédente. Il est probable qu'en 1979, cette augmentation du nombre de propriétés acquises par la Société se répètera, à cause du niveau actuel des arrérages qui lui sont dus. La valeur de ces arrérages varie suivant les programmes mais, de façon générale, elle est plus élevée qu'en tout autre temps depuis 1970.

### **Fonds d'assurance hypothécaire**

La Société administre le Fonds d'assurance hypothécaire, le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons, le Fonds de garantie de loyer et le Fonds de contribution à l'isolation des résidences. Le plus important est sans contredit le Fonds d'assurance hypothécaire dont l'actif s'élevait à 632 millions à la fin de 1978. Ce fonds a été établi en vue de payer les réclamations faites en vertu du programme d'assurance des prêts hypothécaires de la Loi nationale sur l'habitation et il est constitué des primes d'assurance hypothécaire que les emprunteurs doivent payer.

L'augmentation rapide du nombre de réclamations à ce Fonds, constatée en 1977, a continué en 1978. Au cours des 22 années prenant fin en 1976, les prêteurs sur hypothèque avaient présenté des réclamations d'une valeur globale de 212 millions au Fonds d'assurance hypothécaire; il s'agissait de cas où, les emprunteurs ne s'étant pas acquittés de leurs obligations hypothécaires, le titre de leur propriété avait été cédé au Fonds. En 1977, la valeur des réclamations s'élevait à 47

The rapid increase in claims against the Fund experienced in 1977 continued in 1978. In the 22 years ending 1976, claims amounting to \$212 million were made against the Fund by mortgage lenders because of borrower default, with title to the property being transferred to the Fund. In 1977 claims amounted to \$47 million, and in 1978 to \$182 million. Settlement of this increased level of claims has not prevented the continued growth of the Fund. Claims paid are accompanied by an equivalent acquisition of real estate which, when disposed of, regenerates Fund liquidity.

As in prior years, real estate holdings of the Mortgage Insurance Fund are subjected to detailed appraisal in accordance with generally accepted appraisal methods, applied for the most part by accredited appraisers. As a result of this appraisal, real estate holdings are adjusted to reflect the lower of acquisition cost and appraised value. In 1977 the provision for re-evaluation of real estate was \$4.3 million, while in 1978 this provision was \$57.6 million. This increased adjustment is consistent with the acquisition of a higher volume of multiple-unit projects with low income-generating potential. The ultimate value realized on disposition of these properties will be determined at the time of sale when actual losses, if any, will be reflected in the Fund.

The proportion of the Fund's assets in real estate and mortgages increased in 1978 to 42 per cent, compared with 28 per cent at the end of 1977. It is anticipated that claims on the Fund will increase in 1979 because of the "Quick Settlement"\* feature of NHA-insured Graduated Payment Mortgages and, for that reason, the Fund will seek to increase its liquidity by selling off real estate.

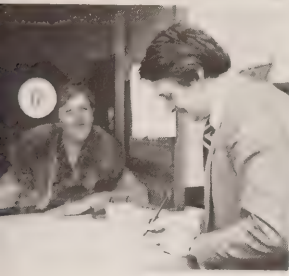
\*The "Quick Settlement" feature provides for the settlement of claims against the Mortgage Insurance Fund, without the requirement for an immediate transfer of title or vacant possession.

millions et en 1978, à 182 millions. Toutefois, le règlement de ce nombre accru de réclamations n'a pas nui à l'accroissement rapide du Fonds. La valeur des réclamations payées est compensée par des immeubles acquis d'une valeur égale ou une fois vendus, reconstituent la liquidité du Fonds.

Comme au cours des années antérieures, les immeubles constituant le portefeuille immobilier du Fonds d'assurance hypothécaire sont assujettis à une évaluation détaillée, effectuée selon les méthodes généralement acceptées, par des évaluateurs accrédités. À la suite de cette évaluation, les valeurs immobilières sont redressées pour refléter le moindre du coût d'acquisition et de la valeur prise. En 1977, la provision établie pour la réévaluation des immeubles était de 4.3 millions de dollars et, en 1978, elle s'élevait à 57.6 millions. Ce redressement important est compatible avec l'acquisition d'un plus fort volume de bâtiments à logements multiples et à revenu peu élevé. La valeur ultime réalisée à la disposition de ces propriétés sera déterminée au moment de la vente alors que les pertes réelles, s'il y a lieu, seront reflétées dans le Fonds lui-même.

L'actif du Fonds, constitué d'immeubles et de créances hypothécaires, a augmenté de façon à constituer jusqu'à 42 pour cent de l'actif total, à la fin de 1978, comparativement à 28 pour cent à la fin de 1977. En prévision d'une hausse du nombre de réclamations à ce Fonds en 1979, en raison du «règlement rapide» qui caractérise les prêts hypothécaires à paiements progressifs assurés aux termes de la LNH, la Société maintiendra son programme de vente d'immeubles appartenant au Fonds pour tenter d'accroître sa liquidité.

\*Le «règlement rapide» prévoit le règlement des réclamations au Fonds d'assurance hypothécaire, sans qu'il soit exigé qu'il y ait cession immédiate du titre au Fonds et que la propriété soit vacante.



ing tenants who live in apartment units.

...en aidant les locataires d'un logement appartenant à la Société.

The Corporation provides on behalf of the federal government, grants, contributions and subsidies in fulfilment of the government's housing and community development objectives. The NHA policy and program changes approved in 1978 add to the importance of this role.

In 1978, the Corporation disbursed \$694.1 million in grants, contributions and subsidies, an increase of 33 per cent over the previous year.

These disbursements are recovered by the Corporation, through the Minister, from funds appropriated by Parliament. They are used for public housing subsidies, grants and interest-reduction con-

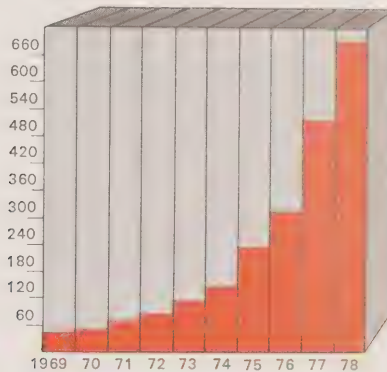
La Société accorde au nom du gouvernement fédéral des octrois, des contributions et des subventions destinés à faciliter la construction ou la rénovation d'habitations et l'aménagement des collectivités. Les changements à la politique et aux programmes de la LNH, qui ont été approuvés en 1978, ajoutent à l'importance de ce dernier rôle.

En 1978, la Société a déboursé la somme de 694.1 millions de dollars en octrois, contributions et subventions, ce qui représente une augmentation de 33 pour cent par rapport à l'année précédente.

La Société récupère les sommes ainsi déboursées, par l'entremise du Ministre, à

**Grants, contributions and subsidies 1969-1978**  
(in millions of dollars)

**Octrois, contributions et subventions de 1969 à 1978**  
(en millions de dollars)



tributions to non-profit corporations and cooperatives. They are also used for the forgiveness of interest payments under the Assisted Home-Ownership and Rental Programs (now being replaced by interest-bearing loans) and grants for home insulation purposes. Forgiveness of loans and grants for the development of sewage treatment facilities and water supply have also been provided in this way, though these are now to be replaced by the Community Services Contribution Program.

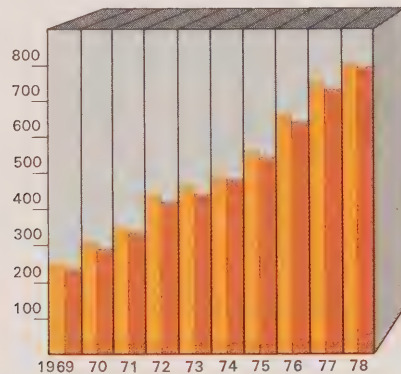
These "budgetary" funds recovered by the Corporation also include compensation to the Corporation for past activities undertaken at the government's direction.

même des fonds votés par le Parlement. Ces fonds lui permettent de verser des subventions aux logements dits publics, d'accorder des octrois et d'offrir des contributions en réduction de l'intérêt aux sociétés et aux coopératives sans but lucratif. Elle fait remise des paiements d'impôt en vertu des Programmes d'aide pour l'accès à la propriété et d'aide au logement locatif (maintenant remplacés par des prêts portant intérêt) et elle accorde des octrois pour aider à isoler les habitations. La remise gracieuse d'une partie des prêts et les subventions pour l'aménagement des services d'épuration des eaux-vannes et d'approvisionnement

**Income/expense 1969-1978**  
(in millions of dollars)

**Revenus/dépenses de 1969 à 1978**  
(en millions de dollars)

Income Revenus  
Expense Dépenses



These include mortgage-lending at interest-rates below the Corporation's borrowing rates, and operating losses on the Corporation's real estate portfolio where rents are below market levels.

en eau potable proviennent de la même source, bien que ces activités soient maintenant sur le point d'être remplacées par le Programme de subventions aux services communautaires.

Ces fonds «budgétaires» que la Société récupère comprennent aussi une compensation qui lui est versée pour des activités entreprises dans le passé à la demande du gouvernement fédéral. Il s'agit de pertes hypothécaires consenties à des taux d'intérêt inférieurs aux taux d'emprunt de la Société et de pertes d'exploitation à l'égard du portefeuille immobilier de la Société lorsque les loyers exigés sont inférieurs aux loyers du marché.



## Operating Income

The Corporation's net income for 1978, after tax, was \$6.4 million compared to \$10.8 million in the previous year. This is consistent with earlier forecasts of a continuing decline in the Corporation's net income under its present financial arrangements. The decline would have been more marked but for lower than expected administrative expenses and higher interest earnings arising from quicker recoveries from the Minister. There was also a minor impact resulting from the government's decision early in the year to deal with housing subsidies and contribu-

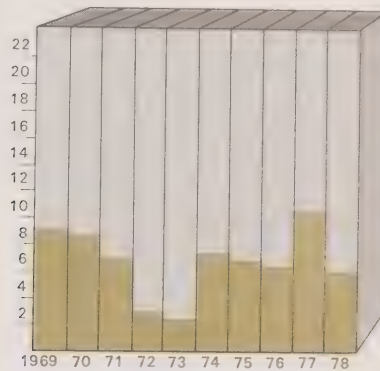
## Le revenu d'exploitation

47

Le bénéfice net de la Société en 1978, après impôt, a été de 6.4 millions de dollars comparativement à 10.8 millions l'année précédente. Ce résultat est compatible avec les prévisions antérieures d'une baisse constante du bénéfice net de la Société en vertu des dispositions financières actuelles. Cette baisse aurait été plus marquée, n'eût été une réduction plus forte que prévue des frais d'administration et un montant accru du revenu d'intérêts du fait que les sommes à recouvrer du Ministre ont été récupérées rapidement. La décision prise par le gouvernement au début de l'année de verser des subventions et des contributions à l'habitation plutôt que

**Net income 1969-1978**  
(in millions of dollars)

**Bénéfice net de 1969 à 1978**  
(en millions de dollars)



tions in a more direct way than that of charging preferred NHA interest rates. This entailed charging market interest rates on the Corporation's direct lending activities.

d'exiger des taux d'intérêt préférentiels aux termes de la LNH a aussi produit un certain effet. La Société a ainsi exigé les taux d'intérêt courants pour ses prêts directs.

● **National office**

Bureau national

Ottawa

● **Regional offices**

Bureaux régionaux

*Atlantic*  
Saint John, N.B.

*Québec*  
Montréal

*Ontario*  
Toronto

*Prairies*  
Saskatoon

*British Columbia*  
Vancouver

● **Provincial offices**

Bureaux provinciaux

St. John's  
Fredericton  
Charlottetown  
Halifax  
Winnipeg  
Regina  
Edmonton

● **Local offices and representatives**

Bureaux locaux et représentants

Corner Brook  
Gander  
Goose Bay  
Grand Falls  
Marystown  
St. John's  
Bathurst  
Edmundston  
Fredericton  
Moncton  
Saint John, N.B.  
Charlottetown  
Halifax  
New Glasgow  
Sydney  
Yarmouth  
Chicoutimi  
Hauterive  
Hull  
Laval-Laurentides  
Rive-Sud (Longueuil)  
Montréal (4)  
Québec

Rimouski  
Sept-Îles  
Sherbrooke  
Trois-Rivières  
Val d'Or  
Barrie  
Cornwall  
Elliot Lake  
Hamilton  
Kenora  
Kingston  
Kitchener  
London  
Mississauga  
North Bay  
Oshawa  
Ottawa  
Owen Sound  
Pembroke  
Peterborough  
St. Catharines

Sarnia  
Sault Ste. Marie  
Sudbury  
Thunder Bay  
Timmins  
Toronto  
Windsor  
Brandon  
The Pas  
Thompson  
Winnipeg  
Prince Albert  
Regina  
Saskatoon  
Calgary  
Edmonton  
Grande Prairie  
Lethbridge  
Medicine Hat

Red Deer  
Yellowknife  
Courtenay  
Cranbrook  
Kamloops  
Kelowna  
Prince George  
Terrace  
Trail  
Vancouver  
Victoria  
Whitehorse



## Auditors' Report

To The Honourable the Minister  
of State for Urban Affairs

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1978 and the statements of reserve fund, operations, financial activities and insurance, guarantee and contribution funds for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1978 and the results of its operations for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

Claude D. Henry, C.A.  
of the firm  
Maheu, Noiseux & associés

Charles Rondeau, C.A.  
of the firm  
Mallette, Benoit, Boulanger,  
Rondeau & associés

Ottawa, February 22, 1979

## Rapport des vérificateurs

À l'honorable Ministre d'Etat  
chargé des Affaires urbaines

Nous avons vérifié le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1978, ainsi que les états du fonds de réserve, d'exploitation, d'activités financières et fonds d'assurance, de garantie et de contribution pour l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1978, et le résultat de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

À notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

Claude D. Henry, C.A.  
de la firme  
Maheu, Noiseux & associés

Charles Rondeau, C.A.  
de la firme  
Mallette, Benoit, Boulanger,  
Rondeau & associés

Ottawa, le 22 février 1979

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Balance Sheet**

in thousands of dollars

**Bilan**

en milliers de dollars

<b>Assets</b>	<b>Actif</b>	<b>December 31, 1978 31 décembre 1978</b>	<b>December 31, 1977 31 décembre 1977</b>
<b>Investments</b>	<b>Placements</b>		
Loans – Schedule I	Prêts – Tableau I	\$ 8,950,387	\$ 8,834,104
Investments under Federal-Provincial Agreements – Schedule II	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales – Tableau II	803,703	685,575
Real Estate (Note 2) at cost, less accumulated depreciation (1978 – \$32,875; 1977 – \$36,487) Schedule III	Placements immobiliers (Note 2) au coût, moins amortissement accumulé (1978 – \$32,875; 1977 – \$36,487) Tableau III	211,456	197,337
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, y compris les intérêts courus	55,333	39,655
		10,020,879	9,756,671
Short Term Investments	Titres négociables à court terme	19,354	—
Accounts Receivable	Comptes à recevoir		
Due from the Minister	Dû par le Ministre	10,039	19,234
Due under Federal-Provincial Agreements	Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales	33,213	34,790
Other	Autres	2,543	1,873
Other Assets	Autres éléments d'actif	7,414	14,230
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1978 – \$10,889; 1977 – \$9,897)	Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement au coût, moins amortissement accumulé (1978 – \$10,889; 1977 – \$9,897)	8,443	8,393
		\$ 10,101,885	\$ 9,835,191
Assets of the Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Actif des fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 672,862	\$ 647,931



Liabilities	Passif	December 31, 1978 31 décembre 1978	December 31, 1977 31 décembre 1977
Drawings from the Government of Canada (Note 3) – Schedule IV	Emprunts du gouvernement du Canada (Note 3) – Tableau IV	\$ 9,898,072	\$ 9,708,815
Checks issued in excess of funds deposit	Chèques en circulation diminués des montants en dépôt	89,816	21,420
Accounts Payable and Accrued Liabilities to the Receiver General under Federal-Provincial Agreements	Comptes à payer et frais courus Dû au Receveur général Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales Autres	7,175 25,978 34,265	11,840 27,042 19,716
Deposits, Contractors' Holdbacks and Retained Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté	5,778	6,294
Unrealized Profits on sales of real estate	Profits reportés sur ventes d'immeubles	10,801	10,064
		10,071,885	9,805,191
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000	25,000
Reserve Fund	Fonds de réserve	5,000	5,000
		30,000	30,000
		\$ 10,101,885	\$ 9,835,191
Insurance, Guarantee and Contribution	Fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 672,862	\$ 647,931

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Statement of Reserve Fund**  
in thousands of dollars

**État du fonds de réserve**  
en milliers de dollars

Balance, beginning of year

Solde au début de l'exercice

Add: Net Income for the year

Ajouter: Bénéfice net de l'exercice

Profits realized on sales of assets acquired  
without cost from the Government of Canada

Profits sur ventes d'actifs acquis à t  
gratuit du gouvernement du Canada

Deduct: Excess over statutory limitation transferred  
to the credit of the Receiver General

Déduire: Excédent sur la limite statutaire,  
viré au crédit du Receveur général

Balance, end of year

Solde à la fin de l'exercice

Year Ended December 31, 1978 Exercice terminé décembre 1978	Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977
--	--

5,000	\$ 5,000
-------	----------

6,402	10,767
-------	--------

286	432
-----	-----

6,688	11,199
-------	--------

6,688	11,199
-------	--------

5,000	\$ 5,000
-------	----------

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Statement of Operations**

in thousands of dollars

**État de l'exploitation**

en milliers de dollars

<b>Loans</b>	<b>Prêts</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	Recouvrement de la perte d'intérêts attribuables à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt
Application fees on mortgage loans	Droits de demande sur les prêts hypothécaires
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Forgiveness of loans	Renonciation de prêts
<b>Federal-Provincial Agreements</b>	<b>Ententes fédérales-provinciales</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	Recouvrement de la perte d'intérêts attribuables à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Share of net losses arising from agreements	Participation dans les pertes nettes encourues en vertu des ententes
<b>Agreements for Sale and Mortgages</b>	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
<b>Real Estate</b>	<b>Placements immobiliers</b>
Operating loss	Perte d'exploitation
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente d'immeubles
Loss on disposal of uninsured properties	Perte sur vente de propriétés non assurées
<b>Other Income</b>	<b>Autres revenus</b>
<b>Grants, Direct Subsidies and Research</b>	<b>Octrois, subventions directes et recherche</b>
<b>Margin on Financing Operations</b>	<b>Bénéfice sur activités de financement</b>
<b>Administrative Expenses</b>	<b>Frais d'administration</b>
Recoveries – Fees earned for services	Recouvrements – Honoraires pour services
– Charged to the Minister	– Imputés au Ministre
<b>Total Charged to the Minister</b>	<b>Total des imputations au Ministre</b>
Schedule V	Tableau V
<b>Income before Income Taxes</b>	<b>Bénéfice avant impôt sur le revenu</b>
<b>Income Taxes</b>	<b>Impôt sur le revenu</b>
<b>Net income transferred to Reserve Fund</b>	<b>Bénéfice net, viré au fonds de réserve</b>



Year Ended December 31, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978		Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	
Direct Financing Operations	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister	Direct Financing Operations	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister
Activités de financement direct	Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Activités de financement direct	Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
3,835		\$ 658,652	
1,411	\$ 31,411	28,004	\$ 28,004
5,060		6,319	
0,306		692,975	
1,192 \$ 59,114		624,045 \$ 68,930	
	159,783		120,871
8,256		46,919	
400	400	373	373
8,656		47,292	
4,821 3,835		43,989 3,303	
	37,025		30,487
3,333		2,824	
584 2,749		567 2,257	
	13,740		11,291
1,469	1,208	2,328	1,211
10,305		5,419	
	420,457		307,302
77,472		82,237	
2,182		89,999	
(6,923)		(4,971)	
0,051 65,208	30,051	(24,167) 60,861	24,167
	\$ 694,075		\$ 523,706
12,264		21,376	
5,862		10,609	
\$ 6,402		\$ 10,767	

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Statement of Financial Activities**

in thousands of dollars

**État des activités financières**

en milliers de dollars

**Financial Resources Provided**

## Operations:

Interest earned  
Cash recovered from the Minister  
Other revenues

**Provenance des ressources financières**

## Exploitation:

Revenu d'intérêts  
Fonds récupérés du Ministre  
Autres revenus

Increase in accrued interest on borrowings  
Increase in operating liabilities and deferred income  
Borrowings from the Government of Canada  
Loan repayments  
Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada  
Sale of mortgages  
Received from the Minister on prior year's disbursements

Augmentation des intérêts courus sur emprunts  
Augmentation du passif d'exploitation et du revenu reporté  
Emprunts du gouvernement du Canada  
Remboursements de prêts  
Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada  
Vente de créances hypothécaires  
Déboursés relatifs aux exercices antérieurs perçus du Ministre

**Financial Resources Applied**

## Operations:

Interest expense  
Expenditures made on behalf of the Minister excluding depreciation  
Administrative expenses excluding depreciation  
Income taxes

**Utilisation des ressources financières**

## Exploitation:

Dépenses d'intérêts  
Déboursés effectués au nom du Ministre excluant l'amortissement  
Frais d'administration excluant l'amortissement  
Impôt sur le revenu

Increase in accrued interest on loans  
Increase in operating assets  
Increase in agreements for sale and mortgages  
Excess reserve fund transferred to the credit of the Receiver General  
Repayment of borrowings from the Government of Canada  
Loan advances  
Real estate additions (net)  
Investments under federal-provincial agreements  
Business premises, office furniture and equipment additions

Augmentation des intérêts courus sur prêts  
Augmentation de l'actif d'exploitation  
Augmentation des conventions de vente et prêts hypothécaires  
Excédent du fonds de réserve viré au crédit du Receveur général  
Remboursements d'emprunts du gouvernement du Canada  
Avances sur nouveaux prêts  
Placements immobiliers (net)  
Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales  
Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement

Year Ended December 31, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978		Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	
Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
764,796		\$ 713,282	
14,385	\$ 703,271	14,150	\$ 520,664
779,181		727,432	
4,045		7,744	
77,437		44,156	
1,223,500		912,500	
600,768		511,746	
286		432	
243,242			
13,751	(13,751)	873	(873)
2,942,210	\$ 689,520	\$ 2,204,883	\$ 519,791
694,786		\$ 640,224	
\$ 689,520		\$ 519,791	
71,140		64,503	
5,862		10,609	
771,788		715,336	
27,775		44,489	
11,631		37,875	
15,678		243	
6,688		11,199	
1,038,288		320,711	
932,518		947,536	
18,674		39,325	
118,128		86,886	
1,042		1,283	
2,942,210	\$ 689,520	\$ 2,204,883	\$ 519,791

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Statement of Insurance,  
Guarantee and Contribution  
Funds**

In thousands of dollars

**État des fonds d'assurance,  
de garantie  
et de contribution**

en milliers de dollars

Assets	Actif	December 31, 1978 31 décembre 1978	December 31, 1977 31 décembre 1977
<b>Mortgage Insurance Fund</b>	<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>		
Cash	Encaisse		\$ 2
Due from (to) Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de (à payer à) la Société centrale d'hypothèques et de logement	\$ 2,449	(583)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	362,690	434,315
Mortgages	Hypothèques	114,008	101,226
Real estate	Placements immobiliers	152,444	70,965
		<b>\$ 631,591</b>	<b>\$ 605,925</b>
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>	<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>		
Cash	Encaisse	\$ 5	\$ 1
Due to Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à payer à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(10)	(7)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	4,869	4,982
Mortgages	Hypothèques	83	98
		<b>\$ 4,947</b>	<b>\$ 5,010</b>
<b>Rental Guarantee Fund</b>	<b>Fonds de garantie de loyer des résidences</b>		
Cash	Encaisse	\$ 4	\$ 1
Due from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	53	6,420
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	7,025	6,420
Real estate	Placements immobiliers	3,002	3,002
		<b>\$ 10,084</b>	<b>\$ 9,433</b>
<b>Home Insulation Contribution Fund</b>	<b>Fonds de contribution à l'isolation des résidences</b>		
Cash	Encaisse		\$ 8
Due from (to) Central Mortgage and Housing Corporation	Compte à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	\$ (361)	92
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	26,601	27,451
		<b>\$ 26,240</b>	<b>\$ 27,551</b>
<b>Total Assets</b>	<b>Total de l'actif</b>	<b>\$ 672,862</b>	<b>\$ 647,931</b>



Mutuality of Funds	Évolution des fonds	Year Ended December 31, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978		Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	
Income from securities	Droits	\$	55,013	\$	52,123
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur placements		34,320		32,063
Income from claims	Revenu d'intérêts sur hypothèques		9,226		8,292
Income from claims acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations		181,756		46,802
			280,315		139,280
Provision for revaluation of real estate	Moins: Provision pour réévaluation des immeubles		57,632		4,294
Net loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes sur exploitation et vente d'immeubles		8,756		754
Net loss on sales of securities	Perte nette sur disposition de placements		1,371		
Administrative expenses	Frais d'administration		5,065		3,249
Interest paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux		207,451		120,381
			181,825		46,300
Balance in fund at beginning of year	Augmentation du fonds		25,666		84,077
	Solde au début de l'exercice		605,925		521,341
Balance at end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$	631,591	\$	605,418
Income from securities	Droits	\$	43	\$	80
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur placements		380		356
Income from claims paid	Revenu d'intérêts sur hypothèques		7		8
	Recouvrements sur les réclamations		103		162
			533		606
Administrative expenses	Moins: Frais d'administration		145		175
Interest paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux		388		431
			451		606
Change (decrease) in fund at beginning of year	Augmentation (diminution) du fonds		(63)		192
	Solde au début de l'exercice		5,010		4,818
Balance at end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$	4,947	\$	4,910
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	\$	490	\$	394
Profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles		284		300
			774		694
Administrative expenses	Moins: Frais d'administration		128		88
Balance in fund at beginning of year	Augmentation du fonds		646		606
	Solde au début de l'exercice		9,438		8,832
Balance at end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$	10,084	\$	9,438
Income from the Minister	Mise de fonds du Ministre	\$	28,850	\$	40,350
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements		2,586		2,151
			31,436		42,501
Contributions	Moins: Contributions		32,002		14,231
Administrative expenses	Frais d'administration		752		712
Change (decrease) in fund at beginning of year	Augmentation (diminution) du fonds		(1,318)		27,558
	Solde au début de l'exercice		27,558		
Balance at end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$	26,240	\$	27,558
Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Total des fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$	672,862	\$	647,931

**1 Significant Accounting Policies**

Central Mortgage and Housing Corporation was constituted as a Crown Corporation by an Act of Parliament on January 1, 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, and the Central Mortgage and Housing Corporation Act.

The principal accounting policies followed are:

**a) Revenue Recognition**

Interest income is accounted for on the accrual basis. Recoveries from the Minister are recorded when expenditures are made on his behalf.

**b) Loans**

Loans are capitalized as the cash is advanced. Costs incurred in connection with making loans are included in administrative expenses. No provisions are made for possible losses on loans since losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund, while property acquired upon default on uninsured loans is transferred to real estate for subsequent disposal.

**1 Principales conventions comptables**

La Société centrale d'hypothèques et de logement a été constituée en compagnie de la Couronne le 1<sup>er</sup> janvier 1946 par une loi du Parlement. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation et la Loi de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Les principales conventions comptables sont les suivantes:

**a) Comptabilisation des revenus**

Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon méthode d'exercice. Les recouvrements du Ministre sont comptabilisés lorsque les déboursés sont effectués en son nom.

**b) Prêts**

Les prêts sont comptabilisés au fur et à mesure que les fonds sont déboursés et les coûts relatifs à l'octroi de prêts sont compris dans les frais d'administration. Aucune provision pour pertes sur les prêts n'est comptabilisée puisque les pertes sur les prêts assurés sont récupérées du Fonds d'assurance hypothécaire, tandis que les propriétés saisies lors d'un défaut de paiement de prêts non assurés sont virées à Placements immobiliers pour fins d'aliénation éventuelle.

**c) Placements immobiliers**

Les immobilisations sont inscrites au coût. Les propriétés, saisies lors d'un défaut de paiement, sont comptabilisées au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date du défaut de paiement. Les déboursés effectués lors de la prise de possession, ainsi que les frais de modernisation et d'amélioration, sont capitalisés au coût de ces propriétés. Les pertes nettes d'exploitation av

### c) Real Estate

Real estate is recorded at cost. Property acquired upon default of loans is recorded at the unpaid loan balance plus interest accrued to the date of default, together with any acquisition expenditures incurred and modernization and improvement costs. Both the net operating costs prior to disposal and net losses resulting from the disposal of properties acquired upon default of loans are recoverable from the Minister.

Profits on the sale of Corporation funded real estate or real estate acquired without cost, to the extent that financing is provided for the transaction, are deferred and income recognized as repayments are received.

### d) Depreciation

Depreciation on real estate is recorded on a straight line basis. Rates are set in terms of the loan repayment originally negotiated, usually 40 or 50 years.

Depreciation on business premises, office furniture and equipment is recorded on a diminishing balance basis at the following fixed annual rates:

Masonry buildings	5%
Frame buildings	10%
Furniture, fixtures and equipment	20%
Automotive equipment	30%

l'aliénation de même que les pertes nettes résultant de la disposition de propriétés saisies lors d'un défaut de paiement sont imputées au Ministre.

Les profits réalisés lors de l'aliénation d'immobilisations achetées par la Société ou acquises à titre gratuit, sont reportés et crédités aux revenus sur une base d'encaissements, à la condition que la Société pourvoie au financement de la transaction.

### d) Amortissement

L'amortissement sur les Placements immobiliers est inscrit selon la méthode linéaire. Les taux sont établis en fonction des modalités originales de remboursement du prêt, soit généralement sur 40 ou 50 années.

La Société amortit ses immobilisations en utilisant la méthode de l'amortissement décroissant aux taux annuels suivants:

Immeubles de béton	5%
Immeubles de bois	10%
Mobilier, équipement et agencement	20%
Matériel roulant	30%

### e) Ententes fédérales-provinciales

La Société comptabilise seulement ses coûts dans les placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales; les montants versés par les autres participants ne sont pas comptabilisés. Les pertes encourues par la Société en vertu de ces ententes sont imputées au Ministre.

#### **e) Federal-Provincial Agreements**

The investments recorded under federal-provincial agreements include only costs to the Corporation and do not reflect amounts contributed by other parties. The Corporation's share of losses under these agreements is charged to the Minister.

#### **f) Income Taxes and Reserve Balance**

The Corporation is required to pay taxes on its income. These taxes are recorded on a taxes payable basis which is not significantly different from the tax allocation basis. Income or loss after taxes is transferred to the Reserve Fund which is limited by statute to \$5,000,000. Any excess over this amount is transferred to the credit of the Receiver General.

#### **g) Insurance and Guarantee Funds**

Real estate acquired on claims against the Mortgage Insurance Fund is carried in the accounts at the amount of the claim or the estimated realizable value whichever is lower. Real estate acquired by the Rental Guarantee Fund is carried at cost. No depreciation is recorded on real estate owned by these funds.

#### **f) Impôts sur le revenu et Fonds de ré**

La Société doit verser des impôts sur son revenu; ces impôts, comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible, ne diffèrent pas sensiblement de ceux obtenus selon la méthode du report d'impôt. Le bénéfice net (ou la perte nette) est viré au Fonds de rése dont la limite statutaire est de \$5,000,000. L'excédent de ce montant est viré au crédit du Receveur général.

#### **g) Fonds d'assurance et de garantie**

Les immeubles acquis à la suite de réclamations contre le Fonds d'assurance hypothécaires sont évalués au moindre du montant de la réclamation ou de la valeur nette estimée de réalisation. Les immeubles acquis par le Fonds de garantie de loyer sont inscrits au coût. La Société ne comptabilise aucun amortissement sur les immeubles détenus par ces deux fonds.

### **2 Placements immobiliers**

Les pertes possibles, résultant de la vente éventuelle des propriétés acquises par défaut de paiement s'élèvent à environ \$20 millions. Ce montant représente la différence entre la valeur aux livres de toutes les propriétés dénuées et leur valeur marchande telle qu'estimée par la Société au 31 décembre 1978.

### **3 Emprunts du gouvernement du Canada**

La Société emprunte du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement de ses placements de prêts, d'ententes fédérales-provinciales, d'immeubles, de conversions de vente et de prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles. Ces prêts portent divers taux d'intérêt et les échéances n'excèdent pas 50 ans.



## 2 Real Estate

The estimated amount of possible losses from the future disposal of real estate acquired as a result of default on loans is \$20 millions. This amount represents the difference between the book value of all properties held and their market value at December 31, 1978 as estimated by the Corporation.

## 3 Borrowings from the Government of Canada

The Corporation borrows from the Government of Canada to finance investments in loans, federal-provincial agreements, real estate, and agreements for sale and mortgages arising from sale of real estate. These loans bear interest of varying rates and are repayable over periods not in excess of 50 years.

## 4 Anti-Inflation Legislation

The Corporation was subject to and complied with the provisions of the Anti-Inflation Act as it applied to the restraint on compensation.

## 5 Other Information (Unaudited)

	1978	1977
	in thousands of dollars	
<b>Loans and Investments under Federal-Provincial Agreements</b>		
Commitments outstanding	\$ 2,200,000	\$ 2,392,000
<b>Mortgage Insurance Fund</b>		
Insurance in force	\$21,318,000	\$17,874,000
Claims in process for payment	\$ 135,624	\$ 26,315
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>		
Insurance in force	\$ 25,300	\$ 25,600
Claims in process for payment	\$ 24	\$ 18
<b>Home Insulation Contribution Fund</b>		
Commitments outstanding	\$ 7,300	\$ 21,972

## 4 Législation anti-inflation

La Société était assujettie et s'était conformée aux dispositions de la Loi anti-inflation en ce qui concernait le contrôle des salaires.

## 5 Autres renseignements (non vérifiés)

	1978	1977
	(en milliers de dollars)	
<b>Prêts et placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales</b>		
Engagements en cours	\$ 2,200,000	\$ 2,392,000
<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>		
Assurance en vigueur	\$21,318,000	\$17,874,000
Réclamations en voie de règlement	\$ 135,624	\$ 26,315
<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>		
Assurance en vigueur	\$ 25,300	\$ 25,600
Réclamations en voie de règlement	\$ 24	\$ 18
<b>Fonds de contribution à l'isolation des résidences</b>		
Engagements en cours	\$ 7,300	\$ 21,972

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Loans****Prêts**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Schedule I

Tableau I

**Uninsured Loans**

Homeowners (NHA 1944) –  
 Corporation's share of loans made jointly  
 with lending institutions  
 Homeowners (NHA 1944)  
 Low rental housing  
 Student housing  
 Municipal sewage treatment projects

Land assembly  
 Public housing  
 Rehabilitation Assistance Program  
 Neighbourhood Improvement Program  
 Urban renewal  
 Indians on reserves  
 Interest reduction  
 Assisted Rental Program

**Prêts non assurés**

Propriétaires-occupants (LNH 1944) –  
 Participation de la Société aux prêts cons-  
 jointlyement avec des institutions prête-  
 Propriétaires-occupants (LNH 1944)  
 Logements à loyer modique  
 Logements d'étudiants  
 Projets municipaux d'épuration  
 des eaux-vannes  
 Aménagement de terrains  
 Logement public  
 Programme de remise en état des logeme-  
 Programme d'amélioration des quartiers  
 Rénovation urbaine  
 Indiens dans les réserves  
 Diminution des intérêts  
 Programme d'aide au logement locatif

**Insured Loans**

Made directly by the Corporation:  
 Homeowners  
 Assisted Home Ownership Program

Made by agents  
 Purchased from approved lenders

**Prêts assurés**

Consentis directement par la Société:  
 Propriétaires-occupants  
 Programme d'aide pour l'accession  
 à la propriété  
 Consentis par des agents  
 Acquis de prêteurs agréés

Accrued interest

Intérêts courus

Balance December 31, 1978 Solde au décembre 1978	Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Advances during the year 1978 Avances au cours de l'exercice 1978	Advances during the year 1977 Avances au cours de l'exercice 1977
278 193 2,256,795 399,256	\$ 542 671 2,053,798 396,052	— — 254,248 6,215	— — 313,828 420
854,525 154,843 2,216,506 75,057 9,179 37,137 7,390 58,715 44,672	739,504 147,301 2,011,171 37,403 4,376 38,341 6,532 24,147 7,420	240,298 19,452 194,971 107,242 4,144 1,395 1,159 37,549 37,786	165,860 34,832 243,145 84,100 2,246 1,143 1,759 22,284 7,420
6,114,546	5,467,258	904,459	877,037
1,636,830 925,021 34,830 2,372	2,121,591 988,893 44,477 2,872	8,855 19,204 — —	11,284 59,215 — —
2,599,053	3,157,833	28,059	70,499
8,713,599 236,788 8,950,387	8,625,091 209,013 8,834,104	\$ 932,518	\$ 947,536

Central Mortgage and Housing Corporation

**Investments under Federal-Provincial Agreements**

in thousands of dollars

Schedule II

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales**

en milliers de dollars

Tableau II

**Total Federal-Provincial Investment**Rental housing projects  
Land assembly projects**Total des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales**Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains**Investment by the Corporation**Rental housing projects  
Land assembly projects**Placements de la Société**Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrainsAdvances to municipalities repayable  
by instalments  
Rental housing projects – interim  
financing  
Construction in progressAvances aux municipalités, remboursables  
par versements  
Projets de logements à loyer – emprunts  
temporaires  
Construction en cours



Balance ember 31, 1978 Solde au décembre 1978		Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Additions during the year 1978 Avances au cours de l'exercice 1978	Additions during the year 1977 Avances au cours de l'exercice 1977	Recoveries during the year 1978 Recouvrements au cours de l'exercice 1978	Recoveries during the year 1977 Recouvrements au cours de l'exercice 1977
877,073 157,635	\$	722,813 155,099	\$ 161,845 25,252	\$ 138,407 18,121	\$ 7,585 22,716	\$ 8,290 11,952
1,034,708	\$	877,912	\$ 187,097	\$ 156,528	\$ 30,301	\$ 20,242
645,624 118,226	\$	542,110 116,324	\$ 121,384 18,939	\$ 103,805 13,591	\$ 17,870 17,037	\$ 6,217 8,965
763,850		658,434	\$ 140,323	\$ 117,396	\$ 34,907	\$ 15,182
2,372		2,618				
2,969 34,512		3,065 21,458				
803,703	\$	685,575				

Central Mortgage and Housing Corporation

**Real Estate**

in thousands of dollars

Schedule III

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Placements immobiliers**

en milliers de dollars

Tableau III

**Constructed by the Corporation or  
Acquired from the Government of Canada**Single houses  
Row housing  
Multiple dwellings**Construits par la Société ou acquis  
du gouvernement du Canada**Maisons unifamiliales  
Maisons en bandes  
Maisons multifamiliales**Acquired as a Result of Default**Row housing  
Multiple dwellings**Propriétés acquises par défaut de paiement**Maisons en bandes  
Maisons multifamiliales**Demonstration Projects**Vacant land  
Leased land  
Other**Projets de démonstration**Terrains vacants  
Terrains loués  
Autres

Total, at cost

Total, au coût

Accumulated depreciation

Amortissement accumulé

**Borrowings from  
the Government of Canada**

in thousands of dollars

Schedule IV

**Emprunts du gouvernement  
du Canada**

en milliers de dollars

Tableau IV

Loans  
Investments under federal-provincial  
agreements  
Real estatePrêts  
Placements en vertu d'ententes  
fédérales-provinciales  
Immeubles

Accrued interest

Intérêts courus

Balance December 31, 1978 Solde au 31 décembre 1978		Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977		Additions during the year 1978 Additions au cours de l'exercice 1978		Additions during the year 1977 Additions au cours de l'exercice 1977		Disposals during the year 1978 Ventes au cours de l'exercice 1978		Disposals during the year 1977 Ventes au cours de l'exercice 1977
2,685	\$	2,820	\$	207	\$	708	\$	342	\$	354
4,069		4,161		212		50		304		524
4,551		4,409		142		22		—		—
36,729		36,542		2,025		2,526		1,838		1,036
166,896		160,991		37,322		41,572		31,417		9,355
3,508		1,388		2,135		1,757		15		578
11,434		10,386		1,096		1,115		48		540
2,905		2,973		73		890		141		—
11,554		10,154		1,406		1,300		6		66
244,331		233,824	\$	44,618	\$	49,940	\$	34,111	\$	12,453
32,875		36,487								
211,456	\$	197,337								

Balance December 31, 1978 Solde au 31 décembre 1978		Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977		Borrowed during the year 1978 Empruntés au cours de l'exercice 1978		Borrowed during the year 1977 Empruntés au cours de l'exercice 1977		Repaid during the year 1978 Remboursés au cours de l'exercice 1978		Repaid during the year 1977 Remboursés au cours de l'exercice 1977
8,959,024	\$	8,896,572	\$	1,041,500	\$	798,500	\$	979,048	\$	308,737
771,595		650,231		170,500		104,000		49,136		10,082
84,293		82,897		11,500		10,000		10,104		1,892
9,814,912		9,629,700	\$	1,223,500	\$	912,500	\$	1,038,288	\$	320,711
83,160		79,115								
9,898,072	\$	9,708,815								

Central Mortgage and Housing Corporation

**Grants, Contributions  
and Subsidies on behalf of  
the Minister**

in thousands of dollars

Schedule V

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Octrois, contributions  
et subventions imputés au  
Ministre**

en milliers de dollars

Tableau V

**Housing Research and Community Planning**Research and demonstration  
Community planning and development**Recherche sur l'habitation et l'urbanisme**Recherche et démonstration  
Urbanisme et développement**Housing Programs**

Low income non-profit assistance

Cooperative housing assistance

Assisted Rental Programs

Assisted Home Ownership Programs

Public housing subsidies

Land acquisition and leasing

**Programmes d'habitation**Subventions sans but lucratif pour revenu  
modique

Subventions pour coopératives de logement

Programmes d'aide au logement locatif

Programmes d'aide pour l'accession  
à la propriété

Subventions au logement public

Acquisition et location de terrain

**Infrastructure Programs**

Municipal water and sewage assistance

Municipal incentive contributions

New communities

**Programmes d'infrastructure**Subventions d'alimentation en eau et de  
traitement des eaux-vannesContributions au programme  
d'encouragement aux municipalités

Collectivités nouvelles

**Community Revitalization**

Residential Rehabilitation Assistance

Neighbourhood Improvement Program

Urban renewal

Granville Island

**Restauration de collectivités**

Programme de remise en état des logements

Programme d'amélioration des quartiers

Rénovation urbaine

Granville Island

**Other Recoveries**

Rural and Native Housing Program

Real estate operating loss

Interest rate losses

Home Insulation Programs

Discount on sale of mortgages

Miscellaneous

**Autres recouvrements**Programme de logement pour les ruraux et  
les autochtones

Perte sur exploitation d'immeubles

Pertes sur taux d'intérêt

Programme d'isolation thermique des  
résidences

Escomptes sur disposition

de prêts hypothécaires

Divers



Year Ended December 31, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978		Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977
3,212	\$	3,360
10,965		11,494
14,177		14,854
20,677		24,555
6,177		5,356
17,715		9,913
34,818		29,258
178,957		141,076
513		137
258,857		210,295
105,169		78,604
45,826		36,316
59		86
151,054		115,006
88,252		62,588
32,265		21,744
8,303		7,499
2,656		2,716
131,476		94,547
6,162		4,344
13,740		11,291
25,944		27,184
47,293		43,430
38,095		—
7,277		2,755
138,511		89,004
694,075	\$	523,706



## Statistics

Additional statistics relating to activities under the National Housing Act are available in Canadian Housing Statistics (approx. 110 pages), published by Central Mortgage and Housing Corporation, and available from any of its offices.

## Les statistiques

73

On peut trouver des données statistiques supplémentaires sur les activités de la Société en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dans Statistique du logement au Canada, brochure d'environ 110 pages publiée par la SCHL et disponible à tous ses bureaux.

Central Mortgage and Housing Corporation

**Commitments for Loans and Investments**

in millions of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Engagements à l'égard des prêts et placements**

en millions de dollars

		1969	19
<b>Social Housing</b>	<b>Logements sociaux</b>		
Public Housing:	Logements publics:		
Loans	Prêts	\$ 170.5	\$ 235
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	27.9	29
Non-Profit Corporations	Sociétés sans but lucratif	31.0	72
Cooperatives	Coopératives	—	—
Rural & Native Housing	Logement rural et autochtone	—	—
Sub-Total	Sous-total	229.4	337
<b>Market Housing</b>	<b>Habitations pour la vente ou la location</b>		
Direct Loans	Prêts directs	309.1	602
Supplementary Assistance:	Aide supplémentaire		
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	—
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—	—
Student Housing	Logement pour étudiants	55.5	41
Sub-Total	Sous-total	364.6	643
<b>Land Assembly &amp; Municipal Infrastructure</b>	<b>Aménagement de terrains et infrastructure municipale</b>		
Land Assembly:	Aménagement de terrains:		
Loans	Prêts	8.2	15
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	9.0	9
Sewage and Water Treatment	Traitement des eaux d'égout	50.2	77
Sub-Total	Sous-total	67.4	102
<b>Community Revitalization</b>	<b>Restauration de collectivités</b>		
Neighbourhood Improvement	Amélioration des quartiers	—	—
Residential Rehabilitation	Remise en état des logements	—	—
Urban Renewal	Rénovation urbaine	14.5	4
Sub-Total	Sous-total	14.5	4
Real Estate Sales	Ventes des propriétés immobilières	—	—
Direct Acquisition	Acquisition directe	0.6	1
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>676.5</b>	<b>1,089</b>



1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
277.0	\$ 238.2	\$ 199.7	\$ 177.4	\$ 296.2	\$ 350.4	\$ 153.4	\$ 176.1
31.5	39.1	51.8	58.1	64.6	53.0	45.5	68.4
79.3	42.9	95.1	124.7	159.0	288.0	157.4	120.6
—	—	7.6	19.8	44.4	40.3	62.8	36.9
—	—	—	—	31.6	46.5	59.3	57.3
387.8	320.2	354.2	380.0	595.8	778.2	478.4	459.3
434.4	204.7	230.8	549.3	707.0	103.0	40.1	14.7
—	—	—	—	—	80.4	85.1	55.0
—	—	—	—	—	137.5	320.8	96.2
36.7	14.4	3.8	4.0	0.4	—	7.7	6.4
471.1	219.1	234.6	553.3	707.4	320.9	453.7	172.3
11.0	6.5	161.8	80.6	61.3	64.2	33.0	31.0
10.3	67.9	23.4	20.8	18.9	24.2	12.1	1.2
113.7	114.8	153.8	171.9	183.3	302.6	247.0	290.3
135.0	189.2	339.0	273.3	263.5	391.0	292.1	322.5
—	—	—	3.0	10.6	17.5	15.4	16.2
—	—	—	4.2	14.9	61.0	101.3	150.1
15.0	13.4	0.8	—	0.7	0.1	—	4.1
15.0	13.4	0.8	7.2	26.2	78.6	116.7	170.4
—	—	—	11.4	—	—	11.2	45.4
0.2	0.1	4.0	—	11.9	15.9	14.0	15.4
1,009.1	742.0	932.6	1,225.2	1,604.8	1,584.6	1,366.1	1,185.3

Central Mortgage and Housing Corporation

**Grants, Contributions and Subsidies**

in millions of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Octrois, contributions et subventions**

en millions de dollars

		1969
<b>Social Housing</b>	<b>Logements sociaux</b>	
Public Housing Subsidies	Aide subventionnelle au logement public	\$ 5.4 \$
Non-Profit Housing Assistance	Aide pour les logements sans but lucratif	—
Cooperative Housing Assistance	Aide pour les logements de forme coopérative	—
Rural & Native Housing	Logement rural et autochtone	—
Sub-Total	Sous-total	5.4
<b>Market Housing</b>	<b>Habitations pour la vente ou la location</b>	
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—
Forgiveness of Interest	Renonciation de paiement d'intérêt	—
Sub-Total	Sous-total	—
<b>Land Assembly &amp; Municipal Infrastructure</b>	<b>Aménagement de terrains et infrastructure municipale</b>	
Land Assembly & Leasing	Aménagement de terrains et location à bail	—
Sewage & Water Loan Forgiveness	Remises gracieuses — prêts pour les projets d'aqueduc et d'égout	6.2
Municipal Incentive Grants	Subventions d'encouragement aux municipalités	—
New Communities	Collectivités nouvelles	—
Sub-Total	Sous-total	6.2
<b>Community Revitalization</b>	<b>Restauration de collectivités</b>	
Neighbourhood Improvement Grants	Subventions pour l'amélioration des quartiers	—
Residential Rehabilitation Grants	Subventions pour la remise en état des logements	—
Urban Renewal Grants	Subventions pour la rénovation urbaine	24.0
Sub-Total	Sous-total	24.0
<b>Discount on Sale of NHA Mortgages</b>	<b>Escomptes sur disposition de prêts hypothécaires LNH</b>	—
<b>Home Insulation Grants</b>	<b>Subventions pour l'isolation thermique des résidences</b>	—
<b>Real Estate Operating Losses</b>	<b>Pertes d'exploitation de placements immobiliers</b>	—
<b>Interest Rate Losses</b>	<b>Pertes sur les taux d'intérêts</b>	—
<b>Other</b>	<b>Autres</b>	5.4
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>41.0</b>

1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
17.1	\$ 30.0	\$ 46.2	\$ 63.4	\$ 87.0	\$ 117.2	\$ 141.1	\$ 179.0
—	—	—	6.4	11.4	17.1	24.6	20.7
—	—	—	—	1.8	3.9	5.4	6.2
—	—	—	5.7	5.9	6.6	4.3	6.2
17.1	30.0	46.2	75.5	106.1	144.8	175.4	212.1
—	—	0.7	5.0	10.1	21.7	29.3	34.8
—	—	—	—	0.2	2.6	9.9	17.7
—	—	0.7	5.0	10.3	24.3	39.2	52.5
—	—	—	—	—	—	0.1	0.5
14.3	23.1	37.8	25.7	31.3	51.2	78.6	105.2
—	—	—	—	—	2.1	36.3	45.8
—	—	—	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
14.3	23.1	37.8	25.8	31.4	53.4	115.1	151.6
—	—	0.1	2.7	6.3	12.5	21.7	32.3
—	—	—	1.2	10.2	28.7	62.6	88.3
22.3	20.7	13.9	13.5	10.1	6.7	7.5	8.3
22.3	20.7	14.0	17.4	26.6	47.9	91.8	128.9
—	—	—	—	—	—	—	38.1
—	—	—	—	—	—	43.4	47.3
—	—	—	5.8	9.6	10.3	11.3	13.7
—	—	—	4.1	8.5	11.6	27.2	25.9
8.7	8.0	12.2	16.0	53.7	20.2	20.4	24.0
62.4	81.8	110.9	149.6	246.2	312.5	523.8	694.1

Central Mortgage and Housing Corporation

**Housing Starts by Principal Source of Financing**

dwelling units

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Mises en chantier d'habitations, selon les principales sources de financement**

nombre d'unités

		1969	
<b>Public Funds under Federal Legislation</b>	<b>Deniers publics en vertu de lois fédérales</b>		
National Housing Act	Loi nationale sur l'habitation		
Social Housing	Logements sociaux	14,767	3
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
with supplementary NHA assistance	avec aide supplémentaire aux termes de la LNH	1,926	
without supplementary NHA assistance	sans aide supplémentaire aux termes de la LNH	9,723	
Other Federal Legislation	Autre législation fédérale	3,461	
Sub-Total	Sous-total	29,877	5
<b>Private Funds</b>	<b>Fonds privés</b>		
Lending Institutions	Institutions prêteuses		
NHA Insurance	Assurance LNH		
with supplementary NHA assistance	avec aide supplémentaire aux termes de la LNH	—	
without supplementary NHA assistance	sans aide supplémentaire aux termes de la LNH	55,645	4
Conventional	Prêts ordinaires	85,680	4
Other Lenders	Autres prêteurs	39,213	4
Sub-Total	Sous-total	180,538	13
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>210,415</b>	<b>19</b>



1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
29,611	25,105	23,795	17,930	24,721	20,579	15,616	14,206
6,923	8,409	4,444	11,680	16,952	3,241	2,111	395
4,908	3,425	788	753	127	267	92	159
2,924	3,271	3,243	3,325	3,084	3,176	2,986	2,562
44,366	40,210	32,270	33,688	44,884	27,263	20,805	17,322
—	—	—	—	—	29,915	62,619	44,250
87,802	96,033	75,469	31,046	47,132	63,968	39,843	28,004
55,625	64,250	93,641	75,000	66,905	71,776	71,700	73,600
45,860	49,421	67,149	82,389	72,535	80,281	50,757	64,491
189,287	209,704	236,259	188,435	186,572	245,940	224,919	210,345
233,653	249,914	268,529	222,123	231,456	273,203	245,724	227,667

---

Design/Présentation: Gottschalk + Ash

Printing/Impression: Ronalds

Photographs/Photographies: CMHC/SCHL

Cover photograph/Photographie de la couverture:

Peter Baumgartner

Typesetting/Composition: Service Typographique

ISSN 070







CAI  
MH  
- A55

1979

ual  
port

Canada  
Mortgage and  
Housing  
Corporation

port  
uel

Société  
canadienne  
d'hypothèques et  
de logement





Société canadienne  
d'hypothèques et de logement

Canada Mortgage and  
Housing Corporation

*Government  
Publications*

Rapport    Annual  
annuel    Report

1979



— from left to right —

- from left to right —
- from left to right —
- from left to right —
- from left to right —
- from left to right —
- from left to right —
- from left to right —

— from left to right —



**Raymond V. Hession**

President  
Acting Chairman  
Acting Chairman of the Executive Committee  
Member of the Audit Committee

Président de la Société  
Président suppléant du Conseil d'administration  
Président suppléant du Conseil de direction  
Membre du Comité de vérification

**Frank A. G. Carter**

Ottawa, Ontario  
Member of the Executive Committee

Ottawa, Ontario  
Membre du Conseil de direction

**Thomas L. McGloan**

Saint John, New Brunswick  
Member of the Executive Committee  
Chairman of the Audit Committee

Saint-Jean, Nouveau-Brunswick  
Membre du Conseil de direction  
Président du Comité de vérification

**Christine D. McKee**

Winnipeg, Manitoba  
Alternate Member of the Executive Committee

Winnipeg, Manitoba  
Membre substitut du Conseil de direction

**Edward P. Neufeld**

Ottawa, Ontario  
Alternate Member of the Executive Committee

Ottawa, Ontario  
Membre substitut du Conseil de direction

**Conrad A. Pinette**

Williams Lake, British Columbia  
Alternate Member of the Executive Committee

Williams Lake, Colombie-Britannique  
Membre substitut du Conseil de direction

**R. Jacques Plante**

Québec, Québec  
Alternate Member of the Executive Committee  
Member of the Audit Committee

Québec, Québec  
Membre substitut du Conseil de direction  
Membre du Comité de vérification

**Sylvia J. Sutherland**

Peterborough, Ontario  
Alternate Member of the Executive Committee

Peterborough, Ontario  
Membre substitut du Conseil de direction

The following also served as members of the Board  
for part of 1979:

Les personnes suivantes ont aussi été membres du Conseil  
d'administration pendant une partie de 1979:

**William Teron** (Chairman/Président)  
**William C. Hood**

## Officers of the Corporation

## Cadres supérieurs de la Société

President	Raymond V. Hession	Président de la Société
Vice-President, Policy Development and Research	Robert T. Adamson	Vice-président chargé de l'élaboration des politiques et de la recherche
Vice-President, Program Operations	Raymond J. Boivin	Vice-président aux programmes et aux opérations
Vice-President, Organization Development	Norman E. Hallendy	Vice-président chargé du développement de l'organisation
Vice-President, Finance	Derek W. Knight	Vice-président chargé des finances
Corporate Secretary	Katherine A. Malcolm	Secrétaire de la Société

## General Managers

## Directeurs généraux

Atlantic Region	Robert A. Player	Région de l'Atlantique
Quebec Region	Pierre Brien	Région du Québec
Ontario Region	J. Warren Sanderson	Région de l'Ontario
Prairie Region	George D. Anderson	Région des Prairies
British Columbia Region	Keith D. Tapping	Région de la Colombie-Britannique

**Letter of Transmittal****Operations in 1979****Mortgage Lending and Direct Investment**

Commitments Authorized  
Commitments Approved

**Mortgage Insurance**

Undertakings  
Insurance Claims

**Grants, Contributions and Subsidies**

Subsidized Housing  
Residential Rehabilitation  
Community Services  
Insulation  
Research and Demonstration

**CMHC's Financing and Asset Administration**

Cash Requirements  
Corporation-Owned Assets  
Mortgage Insurance Fund  
Operating Income

**Financial Statements****Statistics****Lettre d'accompagnement****Les activités en 1979****Les prêts hypothécaires et placements directs**

Les engagements autorisés  
Les engagements approuvés

**L'assurance hypothécaire**

Les promesses d'assurance  
Les réclamations d'assurance

**Les octrois, contributions et subventions**

Les logements subventionnés  
La remise en état des logements  
Les services communautaires  
L'isolation thermique  
La recherche et l'application de nouveaux concepts

**Les opérations financières et l'administration de l'actif de la SCHL**

Les exigences de caisse  
L'actif de la Société  
Le Fonds d'assurance hypothécaire  
Le revenu d'exploitation

**Les états financiers****Les données statistiques**

6

10

11

11

12

14

14

16

18

19

21

22

23

24

26

26

27 26

27

28

29

53

## Letter of Transmittal

10 March 1980

The Honourable Paul Cosgrove, P.C., M.P.  
Ottawa, Canada

Dear Mr. Cosgrove:

**O**n behalf of the Board of Directors, I have the honour to submit to you the thirty-fourth Annual Report of Canada Mortgage and Housing Corporation, together with the financial statements for the year ended 31 December 1979.

The activities of the Corporation in 1979 were significantly affected by prevailing economic conditions and by changes in housing policies and programs. The combination of a reduced rate of economic growth, continuing inflationary pressures, and rising interest rates, contributed to a decline in new house-building activity for the third successive year. At the beginning of the year, inventories of unsold or unoccupied new dwellings in several centres also influenced the decline in housing starts which was entirely in multiple dwellings. Total starts of 197 049, compared to 227 667 units in 1978, were at their lowest level since 1970. Under these circumstances, the average increase in house prices remained at below four per cent, while average rents rose by less than five per cent, reflecting acceptable vacancy rates in most centres.

The primary objective of amendments to the National Housing Act in March was an increased reliance on private rather than public mortgage lending for housing. This was reflected in the reduced provision for direct mortgage lending in the Corporation's Capital Budget in 1979. The substitution of private for public funding was to be achieved without reducing the number of subsidized dwelling units approved for those in need. These new arrangements also facilitated the efforts already underway to disentangle the program delivery responsibilities of the federal and provincial governments and, in the process, cut down the duplication of activities.

The reduction in housing starts was in those financed under the National Housing Act. These were down from 59 010 units to 33 467 units, representing declines in both new dwelling starts financed with direct first mortgage loans from CMHC, and in starts using other forms of NHA financial assistance. This assistance was either in the form of subsidy commitments or supplementary loans such as those made under the Assisted Home-Ownership Program (AHOP) and the Assisted Rental Program (ARP).

## Lettre d'accompagnement

Le 10 mars 1980

L'honorable Paul Cosgrove, C.P., député,  
Ottawa, Canada

**A** Monsieur le Ministre,  
au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le trente-quatrième Rapport annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi qu'un état des comptes de cet organisme pour l'année financière ayant pris fin le 31 décembre 1979.

L'activité de la Société en 1979 a été manifestement affectée par les conditions économiques prédominantes et par les changements intervenus dans les politiques et programmes de logement. La combinaison d'un taux réduit de croissance économique, de pressions inflationnistes constantes et de taux d'intérêt croissants, a contribué au déclin de l'activité dans la construction résidentielle pour la troisième année consécutive. Les listes de logements nouveaux invendus ou inoccupés dans plusieurs centres, au commencement de l'année, ont contribué aussi au déclin des mises en chantier dans le domaine exclusif des logements multiples. Les mises en chantier ont atteint le nombre de 197 049 par rapport à 227 667 en 1978, soit leur niveau le plus bas depuis 1970. Dans ces circonstances, l'augmentation du prix des maisons n'a pas atteint quatre pour cent, alors que les loyers augmentaient en moyenne de moins de cinq pour cent.

Les amendements à la Loi nationale sur l'habitation, au mois de mars, ont eu pour objectifs principaux d'orienter vers le secteur privé plutôt que public le marché des prêts hypothécaires destinés au logement. Cette situation s'est reflétée par une réduction des capitaux alloués pour les prêts hypothécaires directs dans le budget des immobilisations de la Société en 1979. Cette substitution du financement public au secteur privé devait s'effectuer sans que soit réduit le nombre des logements subventionnés approuvés pour les personnes dans le besoin. Ces nouvelles dispositions ont également facilité les efforts déjà entrepris en vue de simplifier les responsabilités fédérales et provinciales dans le domaine du logement et, par la même occasion, de réduire la duplication des activités.

La réduction des mises en chantier s'est manifestée à l'égard des logements financés aux termes de la LNH, dont le nombre a diminué de 59 010 à 33 467 unités, ce qui correspond à une baisse à la fois dans les nouveaux logements directement financés par des prêts hypothécaires de la Société et dans les mises en chantier utilisant d'autres formes d'assistance financière aux termes de la LNH.



There was a decline in starts for which NHA financing other than direct first mortgages was provided, from 44 250 units in 1978 to 23 444 units in 1979. This decline obscures the fact that commitments to subsidize dwelling units increased over the same period, from 25 516 to 27 750 units. More than half these commitments were made in the last two months of 1979 and will not appear as new dwelling

Cette aide a pris la forme de subventions ou de prêts supplémentaires tels que ceux consentis aux termes du Programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAAP) et du Programme d'aide au logement locatif (PALL).

Il y a eu une baisse dans les mises en chantier pour lesquelles un financement LNH autre que sous forme de premières hypothèques a été consenti, le

#### Dwelling Starts by Type of Financing

	1977	1978	1979
	(Dwelling Units)		
With NHA Financing <sup>1</sup>			
Direct Lending	17 819	14 760	10 023
Other Financing	62 619	44 250	23 444
<b>Sub-total</b>	<b>80 438</b>	<b>59 010</b>	<b>33 467</b>
Without NHA Financing	165 286	168 657	163 582
<b>Total</b>	<b>245 724</b>	<b>227 667</b>	<b>197 049</b>
NHA Insurance	120 281	87 014	48 703
All Other	125 443	140 653	148 346
<b>Total</b>	<b>245 724</b>	<b>227 667</b>	<b>197 049</b>

<sup>1</sup>Excluding NHA mortgage insurance unaccompanied by NHA loans or subsidies.

#### Mises en chantier par mode de financement

	1977	1978	1979
	(Nombre d'unités)		
Financement aux termes de la LNH <sup>1</sup>			
Prêts directs	17 819	14 760	10 023
Autre financement	62 619	44 250	23 444
<b>Total partiel</b>	<b>80 438</b>	<b>59 010</b>	<b>33 467</b>
Sans financement aux termes de la LNH	165 286	168 657	163 582
<b>Total</b>	<b>245 724</b>	<b>227 667</b>	<b>197 049</b>
Assurance LNH	120 281	87 014	48 703
Autres	125 443	140 653	148 346
<b>Total</b>	<b>245 724</b>	<b>227 667</b>	<b>197 049</b>

<sup>1</sup>À l'exclusion de l'assurance hypothécaire LNH non accompagnée par des prêts ou subventions LNH.

starts until 1980. This pattern of commitments reflected the reaction of non-profit corporations and cooperative housing groups to the March NHA amendments and the regulations established in May.

The response to the Canadian Home Insulation Program (CHIP), which is administered by the Corporation, increased significantly during the year. This was due in part to the impact of rising energy costs and, in addition, to changes made in April when the value of the grant was increased and eligibility was extended from dwellings built before 1946 to those built prior to 1961. The resulting demand was met

nombre d'unités passant de 44 250 en 1978 à 23 444 en 1979. Cette baisse masque le fait que les engagements à subventionner des logements ont augmenté durant cette même période, de 25 516 à 27 750 unités. Plus de la moitié de ces engagements ont été décidés au cours des deux derniers mois de 1979 et ne figureront pas comme des nouveaux logements avant 1980. Cette situation résulte de la réaction des organismes sans but lucratif et des coopératives d'habitation aux amendements apportés à la LNH en mars et aux règlements adoptés en mai.

La réaction du public au Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC), programme administré par la Société, a augmenté de façon significative au cours de l'année. Cette réaction est due en partie à l'augmentation du coût de l'énergie, mais aussi aux changements faits en avril, alors que le montant de la subvention a été augmenté et que l'admissibilité aux subventions a commencé d'inclure les propriétaires de maisons

by a fourfold increase in the funds allocated by Government for CHIP. This program benefited existing dwellings only. Action relating to new dwellings had already been taken in 1978 when the Corporation set higher energy standards for new dwellings financed or insured under the National Housing Act.

The year saw a further increase in claims on the Mortgage Insurance Fund. Claims had started to increase in 1977, accelerated in 1978 and then more than doubled in 1979. All these claims resulted in the Fund acquiring real estate that could not readily be sold because of long-standing constraints on the Corporation's real estate practices. These were removed by Government in the fall of 1979 to allow a major, and continuing, real estate sales program to be mounted. Pending the results of these sales, the liquidity of the Fund is provided for by borrowings from Government.

The unprecedented level of claims on the Fund in 1979 was influenced by a reduced rate of economic growth and overbuilding in some urban centres. In addition, claims on condominium units, especially in high-rise buildings in the Toronto-Hamilton area, reflected a weakness in market interest in this kind of housing.

In each Annual Report from 1976 onwards, reference has been made to the diminishing viability of the Corporation under present financial and legislative arrangements. Developments in 1979 reinforce the need either for change in these arrangements or the explicit recognition of CMHC's financial problems. The concern is not simply to re-establish the Corporation's financial viability but also to clarify the accountability for the policies and activities the Corporation is required to pursue and their financial implications. This latter concern is consistent with the Government proposals of 1977 (*Crown Corporations: Direction, Control, Accountability*) and 1979 (Bill C-27) as well as the *Report of the Royal Commission on Financial Management and Accountability*.

construites avant 1961. La demande qui a suivi ces initiatives s'est traduite, de la part du gouvernement, par l'attribution de fonds quatre fois plus élevés pour la poursuite du PITRC. Ce programme ne concernait en fait que les logements existants mais les nouveaux logements avaient été pris en considération en 1978, lorsque la Société avait défini de nouvelles normes plus élevées relatives à l'énergie, dans le cas de logements neufs financés ou assurés aux termes de la LNH.

On a enregistré, au cours de l'année écoulée, une augmentation accentuée de réclamations faites au Fonds d'assurance hypothécaire. Les réclamations, qui avaient commencé à augmenter en 1977, ont marqué une progression en 1978 et plus que doublé leur niveau de 1977 à 1979. Toutes ces revendications ont eu comme conséquence l'acquisition, par le Fonds, d'immeubles qui ne pouvaient facilement être vendus en raison d'anciennes contraintes imposées à la Société pour ce genre de transactions. Ces contraintes ont été éliminées par le gouvernement à l'automne de 1979 afin de permettre de lancer un programme permanent de ventes immobilières. En attendant le résultat de ces ventes, la liquidité du Fonds provient d'emprunts consentis par le gouvernement.

Le niveau jamais atteint de réclamations faites au Fonds en 1979 a été influencé par un taux réduit de croissance économique auquel s'ajoutait un rythme de construction trop élevé dans certains centres urbains. Par-dessus tout, les réclamations sur les logements en copropriété, surtout dans les immeubles en hauteur de Toronto et de Montréal, témoignaient du peu d'intérêt que ce genre de logements suscitait sur le marché.

Dans chaque Rapport annuel depuis 1976, mention a été faite de la viabilité en perte de vitesse de la Société, sous la pression des arrangements financiers et législatifs actuels. Les événements survenus en 1979 accentuent le besoin soit d'un changement dans lesdits arrangements, soit la reconnaissance explicite des problèmes financiers de la SCHL. L'objet de cette mesure n'est pas simplement de restaurer la viabilité financière de la Société, mais aussi de clarifier sa responsabilité envers les politiques et les activités qu'on lui demande d'assumer, ainsi que leurs implications financières. Les propositions gouvernementales de 1977 («Les Sociétés de la Couronne, direction, contrôle, imputabilité») et de 1979 (Bill C-27), aussi

Certain special studies concerning the Corporation's financial situation were either underway or in preparation at year-end, reflecting the joint concerns of Government, the Board of Directors, and the Management of the Corporation. In addition, the Corporation accepted an invitation from the Auditor General to participate in the development, by his office, of comprehensive audit systems and procedures for Crown corporations.

In 1979, the Corporation continued its efforts to improve efficiency. In the two preceding years there had been a further significant decentralization of program delivery functions to field offices. This was reinforced in 1979 when five general managers, with extensive responsibility and accountability for the Corporation's operations in their respective regions, were fully operational. Restraints were achieved despite the cumulative effect of: policy changes that added to the complexity of program administration, such as AHOP and ARP; the addition of new programs such as CHIP; the absorption of certain activities and staff of the former Ministry of State for Urban Affairs; and significant growth in the real estate portfolio. In 1979, a reduction of 206 authorized staff years was achieved with minimal impact on the Corporation's service to its clients. This service remains an important consideration in the development of the Corporation's business systems which continued during the year.

The Board of Directors gratefully acknowledges the work of the Corporation's staff and the manner in which it responded to the special challenges of 1979.

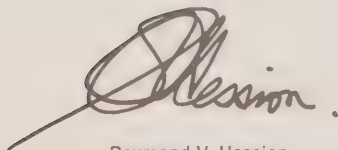
bien que le rapport de la Commission royale sur la gestion financière et l'imputabilité, indiquent bien que l'on est conscient de la situation et du besoin d'y remédier.

Certaines études spéciales étaient déjà entreprises ou en préparation à la fin de l'année, ayant pour objet la situation financière de la Société et reflétant l'attention qu'apportent à ce sujet le Gouvernement, le Conseil d'administration et la Direction de la SCHL. De plus, la Société a accepté l'invitation du Vérificateur général à participer au développement de systèmes et de méthodes de vérification propres aux Sociétés de la Couronne.

En 1979, la Société a poursuivi ses efforts en vue de décentraliser encore davantage divers secteurs d'activités vers les bureaux régionaux. Cinq directeurs généraux ont été investis de responsabilités accrues dans les diverses opérations régionales qu'ils menaient pour le compte de la Société. Des restrictions ont été effectuées en 1978 et 1979, en dépit de l'effet cumulatif de changements de politiques qui ajoutèrent à la complexité de l'administration de programmes tels le PAAP et le PALL, sans mentionner de nouveaux programmes, le PITRC étant le plus important. À ce sujet, il convient de souligner l'absorption de certains membres et de certaines activités de l'ancien Département d'État aux Affaires urbaines et la croissance marquante du portefeuille immobilier. Toujours en 1979, l'équivalent de 206 années-hommes a été éliminé officiellement, sans que les services à la clientèle se trouvent affectés par cette réduction. Ces services demeurent un point important dans le développement que la Société a poursuivi au cours de l'année en vue d'accroître le volume de ses affaires.

Le Conseil d'administration rend hommage à la haute qualité des efforts fournis par le personnel de la Société au cours de l'année 1979.

Le président,



Raymond V. Hession  
President



**C**anada Mortgage and Housing Corporation is the principal agent of the federal government in its pursuit of housing objectives, and in this role the Corporation administers the National Housing Act. It has two main types of operations, both directed to the attainment of the government's housing policy objectives. First are the Corporation's direct mortgage lending and mortgage insurance programs, in the administration of which the Corporation acts primarily as a financial institution. Second are operations of a departmental nature. These include the management of social housing and related programs; the administration of grants, contributions and subsidies; policy advice to government; and activities related to research, demonstration and housing standards, as well as negotiations with provincial housing agencies.

**L**a Société canadienne d'hypothèques et de logement est le principal agent dont se sert le gouvernement fédéral pour atteindre ses objectifs en matière d'habitation; à cette fin, la Société est chargée d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation. Ses activités sont d'une double nature: en premier lieu, la Société joue le rôle d'une institution financière et administre ses programmes de prêts directs sur hypothèque et d'assurance des prêts hypothécaires. Elle a aussi pour mandat, en tant qu'organisme gouvernemental, d'administrer les programmes de logement social et d'autres programmes connexes tels que les programmes comportant octrois, contributions et subventions, de conseiller le gouvernement en matière d'habitation et de poursuivre des activités relatives à la recherche, à l'application de nouveaux concepts et aux normes d'habitation ainsi qu'aux relations avec les organismes provinciaux de l'habitation.

**The National Housing Act**, through its provisions, helps meet the varied housing needs of Canadians.

**La Loi nationale sur l'habitation**, par ses dispositions, aide à répondre aux besoins en logements des Canadiens.





In 1979, CMHC's direct lending and investment commitments declined sharply. This reflected policy and legislative changes completed early in the year which were aimed at increasing reliance on private rather than public funds for mortgage lending under the terms of the National Housing Act. This change in emphasis is being accompanied by a growth in subsidization and an increased assumption of risk by CMHC through NHA mortgage insurance.

Commitments Authorized

The Corporation is empowered to make new loan and investment commitments under its annual Capital Budget approved by Government. In 1979, the Capital Budget for these commitments was dramatically below the levels authorized up to 1977. In that year the approved budget totalled \$1 862 million; for 1978 it was reduced to \$1 273 million, and then it was cut to \$495 million in 1979. The reductions affected most types of lending by CMHC but were particularly marked in social housing, market housing, municipal infrastructure and land assembly.

Direct Mortgage Lending and Investment  
Commitments Authorized

	1977	1978	1979
	(Millions of Dollars)		
Social Housing	785	488	170
Market Housing	455	207	58
Rehabilitation	134	184	151
Infrastructure and Land	408	276	25
Real Estate Sales	43	80	58
Direct Investment	37	38	33
Total	1 862	1 273	495

In 1979, le volume des prêts directs et des placements de la Société a diminué considérablement, à la suite des changements apportés, au début de l'année, à la politique et aux dispositions législatives qui avaient pour but de compter de plus en plus sur le secteur privé plutôt que sur les fonds publics pour consentir des prêts hypothécaires selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. En même temps que se produisait cet important changement, la Société a dû accorder un volume accru de subventions et assumer de plus grands risques en ce qui concerne l'assurance hypothécaire aux termes de la LNH.

Les engagements autorisés

La Société est autorisée à consentir de nouveaux prêts et à faire des placements, en vertu de son budget annuel des immobilisations approuvé par le gouvernement. En 1979, le budget des immobilisations pour ces genres d'engagements a été considérablement inférieur à ceux approuvés jusqu'à 1977. Cette année-là, en effet, le budget approuvé s'élevait à 1 862 millions de dollars; en 1978, il a été réduit à 1 273 millions et en 1979, à 495 millions. Ces réductions ont affecté la plupart des genres de prêts que consentait la Société, mais elles ont été particulièrement importantes dans les domaines du logement social, des logements construits pour la vente ou la location, des travaux municipaux d'infrastructure et de l'aménagement de terrains.

Valeur des prêts hypothécaires directs et  
des placements autorisés

	1977	1978	1979
	(en millions de dollars)		
Logement social	785	488	170
Logement pour la vente ou la location	455	207	58
Restauration	134	184	151
Terrain et infrastructure	408	276	25
Vente d'immeubles	43	80	58
Placements directs	37	38	33
Total	1 862	1 273	495

La valeur des prêts directs autorisés pour le logement social est tombée de 488 millions de dollars en 1978 à 170 millions en 1979; cependant, étant donné la disposition relative à l'assurance

Direct loans authorized for social housing were down from \$488 million in 1978 to \$170 million, although, with provision for NHA mortgage insurance, annual subsidies on private loans for non-profit and cooperative projects, and increased rent supplement activity, the Corporation's authority to make commitments in terms of the numbers of dwelling units to be subsidized was unchanged from the previous year. The decline in direct lending for social housing did not apply to CMHC's Rural and Native Housing Program which remained unchanged from 1978 to 1979.

Lending authorized for market housing was reduced from \$207 million in 1978 to \$58 million in 1979 because mortgage lending was terminated under the Assisted Home-Ownership Program and the Assisted Rental Program.

Direct lending programs for municipal infrastructure ceased at the end of 1978, except for certain increases to loans approved before that time. Direct lending for this purpose, and the loan forgiveness that accompanied it, were replaced by the Community Services Contribution Program (CSCP), under which contributions are made by the federal government to defray the costs of a wide range of municipal undertakings. Similarly, direct loans through CMHC for land assembly were not available after 1978. Under joint federal-provincial agreements, investment continued for the development of lands already acquired, but was discontinued for land acquisition purposes.

Lending authorized for residential rehabilitation diminished in 1979 but not as severely as the other reductions. As with the action taken on social housing, this reduction did not apply to subsidies, but only to the provision of public funds for loans, with other arrangements being made to encourage private lending for this purpose at least for rental properties. The number of dwelling units authorized to receive subsidies was unchanged from 1978 to 1979.

### **Commitments Approved**

Despite the marked reduction in the level of commitments authorized for direct lending in CMHC's 1979 Capital Budget, the actual commit-

mentaire aux termes de la LNH, les subventions annuelles à l'égard des prêts aux coopératives et aux sociétés sans but lucratif et la hausse du supplément de loyer, les engagements autorisés de la Société, exprimés en nombre de logements à subventionner, sont demeurés inchangés par rapport à l'année précédente. La réduction du volume de prêts directs pour le logement social n'a pas affecté le programme de logements pour les ruraux et les autochtones, dont l'activité est restée au même niveau de 1978 à 1979.

La valeur des prêts autorisés pour les logements construits à des fins de vente ou de location a été réduite de 207 millions en 1978 à 58 millions en 1979, parce qu'on a mis fin aux programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif.

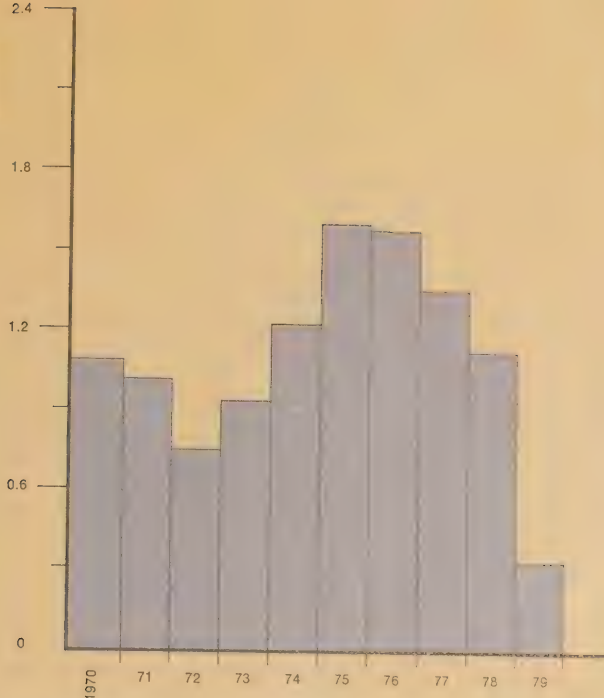
Les programmes de prêts directs pour les travaux d'infrastructure ont pris fin au terme de 1978, sauf certaines augmentations des prêts approuvés avant cette date. Les prêts directs à cette fin et les remises d'une partie de ces prêts ont été remplacés par le Programme de contribution aux services communautaires, en vertu duquel le gouvernement fédéral contribue au paiement des coûts d'un vaste éventail de travaux municipaux. De même, les prêts directs accordés par l'entremise de la Société, pour l'aménagement de terrains, n'étaient plus disponibles après 1978. En vertu d'accords intervenus entre le gouvernement fédéral et les provinces, les placements ont été maintenus pour l'aménagement de terrains déjà acquis mais non pour l'acquisition d'autres terrains.

Le volume des prêts autorisés pour la restauration domiciliaire a diminué en 1979, mais pas autant que pour les autres programmes. Étant donné les mesures prises pour le logement social, cette réduction ne s'est pas appliquée aux subventions, mais seulement au consentement de prêts à même les fonds publics. Par ailleurs, on a pris d'autres dispositions pour encourager les prêteurs privés à investir des capitaux à cette fin, au moins pour les propriétés locatives. Le nombre de logements pour lesquels on a autorisé le versement d'une subvention est demeuré inchangé de 1978 à 1979.

### **Les engagements approuvés**

Malgré la réduction appréciable du volume des engagements autorisés à l'égard des prêts directs pour 1979, la valeur des engagements approuvés

**Capital Budget Commitments  
1970-1979**  
(in billions of dollars)



**Engagements du budget des  
immobilisations 1970-1979**  
(en milliards de dollars)

ments approved during the year fell significantly below the authorized levels. This decrease was partly due to the introduction of certain program amendments during the second quarter of 1979 which caused delays in the start-up of new projects. It was also to some extent attributable to changes in economic conditions which reduced housing and mortgage lending activity.

Altogether, direct lending and investments by CMHC amounted to \$350 million in 1979 compared to the approved budget of \$495 million. Direct loan commitments for social housing were only \$134 million, compared to a budgeted total of \$170 million; market housing commitments were made for \$29 million, half of the amount provided. Only under the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) was most of the loan commitment authority used—\$125 million out of \$151 million.

au cours de l'année a été bien inférieure aux montants autorisés. Cette baisse est attribuable en partie à l'adoption de certaines modifications aux programmes, au second trimestre de 1979, qui ont causé des retards dans les mises en chantier. Elle peut s'expliquer aussi en partie par des changements dans la conjoncture économique, qui ont entraîné une baisse dans la construction d'habitations et le volume des prêts hypothécaires.

La valeur des prêts directs et des placements de la Société s'est élevée à 350 millions de dollars en 1979, comparativement au budget approuvé de 495 millions. Les engagements pour le logement social n'ont pas dépassé 134 millions, par rapport à un budget de 170 millions; quant aux logements pour la vente ou la location, leur valeur a atteint 29 millions, soit la moitié du montant prévu. Ce n'est que pour le Programme d'aide à la remise en état des logements qu'on a utilisé la plus grande partie des sommes autorisées, soit 125 millions sur 151 millions.

#### Direct Mortgage Lending and Investment Commitments Authorized and Approved

	1979	
	Authorized <sup>1</sup>	Approved
	(Millions of Dollars)	
Social Housing	170	134
Market Housing	58	29
Rehabilitation	151	125
Infrastructure and Land	25	20
Real Estate Sales	58	13
Direct Investment	33	29
<b>Total</b>	<b>495</b>	<b>350</b>

<sup>1</sup>Incorporates changes in authorities during the year.

#### Prêts hypothécaires directs et placements autorisés et approuvés

	1979	
	Autorisés <sup>1</sup>	Approuvés
	(en millions de dollars)	
Logement social	170	134
Logement pour la vente ou la location	58	29
Restauration	151	125
Terrain et infrastructure	25	20
Ventes d'immeubles	58	13
Placements directs	33	29
<b>Total</b>	<b>495</b>	<b>350</b>

<sup>1</sup>Ces chiffres tiennent compte des changements dans les sommes autorisées au cours de l'année.



**U**ntil 1973 the Corporation's mortgage insurance undertakings related only to loans made by private lenders without supplementary financial assistance provided under the National Housing Act. This activity was determined by market forces, yet was influenced from time to time by changes in the terms of eligibility for NHA insurance, such as in maximum loan amounts and so on. Since 1973 this insurance had been extended to public and private lending under the Assisted Home-Ownership Program and the Assisted Rental Program funded by federal subsidies. These two programs had largely been replaced, in 1979, by insured Graduated Payment Mortgages made by private lenders.

Legislative changes in the spring of 1979 provided for NHA insurance to be extended to private mortgage loans on non-profit and cooperative housing projects which would receive subsidies under the National Housing Act. These changes were related to the Government's decision to increase reliance on private rather than public mortgage funding and the associated reductions in CMHC's Capital Budgets in 1978 and 1979.

### Undertakings

Under these provisions, CMHC issued mortgage insurance undertakings for 107 349 dwelling units in 1979, down from the 119 190 total of 1978. All this decline was in the insurance of mortgages for new housing, while there was a small increase in activity relating to existing housing. The new provision for mortgage insurance on social housing related to 9 061 dwelling units in 1979.

**J**usqu'en 1973, les promesses d'assurance hypothécaire de la Société ne se rapportaient qu'aux prêts consentis par les prêteurs du secteur privé, sans une aide financière supplémentaire accordée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Cette activité était déterminée par les tendances du marché, mais était influencée de temps en temps par des changements apportés dans les conditions d'admissibilité à l'assurance LNH, telles que le montant maximal des prêts et le reste. Depuis 1973, cette assurance est accordée pour les prêts provenant de fonds publics et privés, en vertu des programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif, pour lesquels une subvention fédérale était prévue. Ces deux programmes avaient été remplacés, en 1979, surtout par les prêts hypothécaires à paiements progressifs, consentis par des prêteurs privés.

Les changements d'ordre législatif faits au printemps de 1979 prévoyaient que l'assurance LNH soit accordée aussi aux prêts hypothécaires privés accordés pour l'habitation, aux sociétés sans but lucratif et aux coopératives, qui bénéficieraient de subventions en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Ces changements faisaient suite à la décision du gouvernement de compter davantage sur les fonds du secteur privé plutôt que sur les deniers publics pour financer l'habitation, et aux réductions du budget des immobilisations de la Société en 1978 et en 1979.

### Les promesses d'assurance

Les promesses d'assurance hypothécaire que la SCHL a données en 1979 se rapportaient à 107 349 logements, comparativement à 119 190 en 1978. Toute cette baisse a été constatée dans l'assurance des prêts hypothécaires consentis pour l'habitation neuve; d'autre part, on a enregistré une faible augmentation de l'assurance émise pour l'habitation existante. La nouvelle disposition touchant l'assurance hypothécaire pour le logement social s'est appliquée à 9 061 logements en 1979.





**National Housing Act Insured Loans** are available from approved lenders for new and existing home-ownership and rental housing.

**Les prêts assurés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation** sont offerts par les prêteurs agréés pour le financement de logements neufs et existants, locatifs ou destinés aux propriétaires-occupants.

#### NHA Mortgage Insurance Undertakings Issued

	1977	1978	1979
	(Dwelling Units)		
Market Housing			
Unsubsidized	91 807	91 690	79 313
AHOP and ARP	84 621	26 435	18 975
Social Housing	—	1 065	9 061
<b>Total</b>	<b>176 428</b>	<b>119 190</b>	<b>107 349</b>
New Housing	114 414	56 742	41 429
Existing Housing	62 014	62 448	65 920
<b>Total</b>	<b>176 428</b>	<b>119 190</b>	<b>107 349</b>

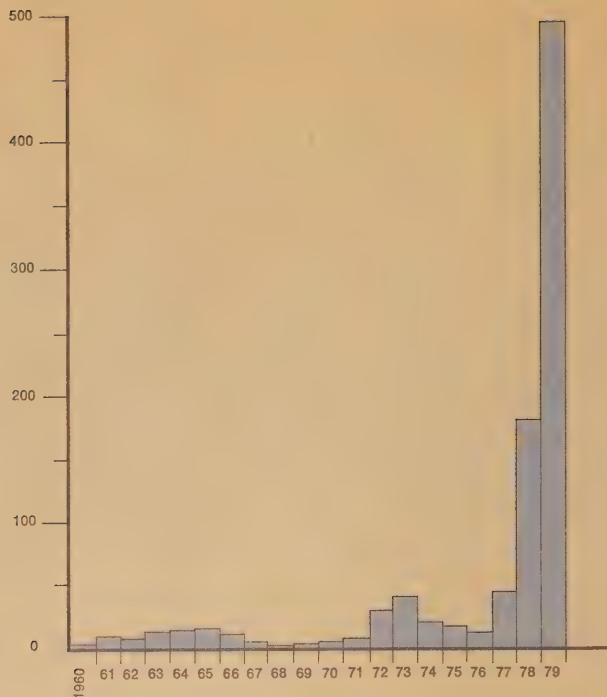
The decline in NHA mortgage insurance for new housing was greater than the overall decline in the financing and construction of this kind of housing. This was accompanied by a reduction in the NHA share of total mortgage insurance on new housing in 1979, as had also been the case in 1978, while the corresponding share for existing housing increased slightly. No doubt this reduction would

#### Promesses d'assurance hypothécaire émises en vertu de la LNH

	1977	1978	1979
	(en unités de logement)		
Logement pour la vente ou la location			
Non subventionné	91 807	91 690	79 313
PAAP et PALL	84 621	26 435	18 975
Logement social	—	1 065	9 061
<b>Total</b>	<b>176 428</b>	<b>119 190</b>	<b>107 349</b>
Logements neufs	114 414	56 742	41 429
Logements existants	62 014	62 448	65 920
<b>Total</b>	<b>176 428</b>	<b>119 190</b>	<b>107 349</b>

Le fléchissement de l'assurance hypothécaire aux termes de la LNH pour le logement neuf a été plus marqué que la réduction générale du volume de financement et de construction de ce genre d'habitations. Par ailleurs, le pourcentage d'assurance hypothécaire aux termes de la LNH pour la nouvelle construction a accusé une baisse en 1979, comme en 1978, tandis que pour les logements

**Mortgage Insurance Fund  
Claims Paid 1960-1979**  
(in millions of dollars)



**Réclamations payées par le  
Fonds d'assurance  
hypothécaire 1960-1979**  
(en millions de dollars)

have been greater had not CMHC been more active than the two private mortgage insurance firms in insuring Graduated Payment Mortgages.

CMHC's lower mortgage insurance activity was attributable in part to the maximum loan levels applicable for NHA insurance and in part to the more stringent inspection and related requirements applied by CMHC, compared to those of the private mortgage insurers. The Corporation is updating and simplifying its requirements in the light of the warranty programs initiated by the building industry, among other factors. During 1979, maximum loan limits under the NHA were increased, while the legislative amendments in March extended NHA mortgage insurance to existing rental dwellings. These measures opened up the prospect of reversing the decline in CMHC's mortgage insurance activity.

### Insurance Claims

The number of claims paid by the Mortgage Insurance Fund in 1979 concerned mortgages on 13 720 dwelling units compared to 5 078 units in the previous year—an unprecedented level up to that time. Claims continued at a high level on multiple-dwelling projects financed by approved lenders but 70 per cent of the increase in claims during the year related to loans approved under the

existants, ce pourcentage a augmenté légèrement. Cette réduction aurait été plus considérable si la Société n'avait pas assuré plus de prêts hypothécaires à paiements progressifs que les deux compagnies privées d'assurance hypothécaire.

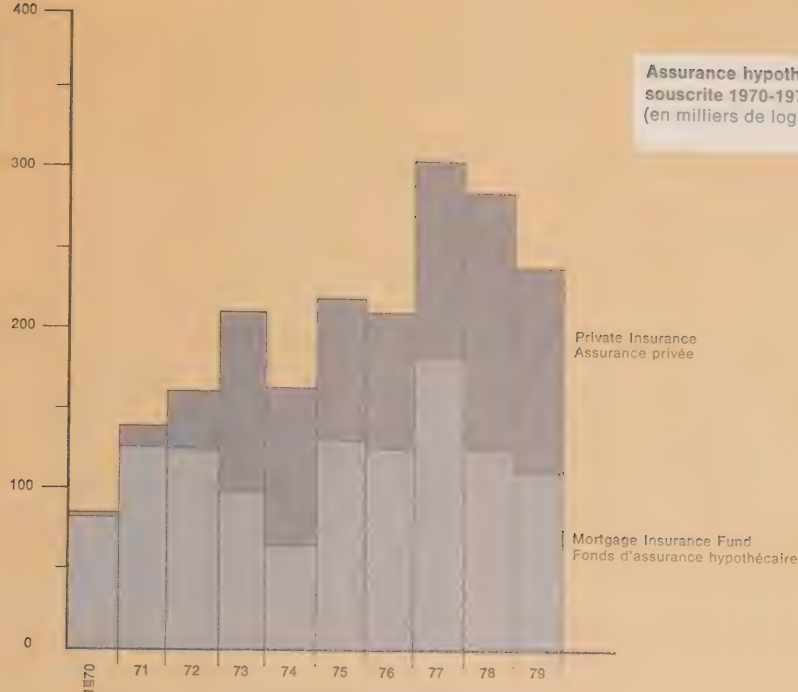
Cette réduction du volume d'assurance hypothécaire pour la SCHL peut être attribuée en partie aux prêts maximaux en vigueur en ce qui concerne l'assurance LNH et en partie aux exigences touchant les inspections et d'autres points connexes, qui sont imposées de façon plus rigoureuse par la Société que par les compagnies d'assurance privées. La Société est en train de mettre à jour et de simplifier ses exigences, à la lumière des programmes de garantie adoptés par l'industrie de la construction entre autres choses. Au cours de 1979, le plafond des prêts offerts aux termes de la LNH a été relevé et les modifications à la Loi, du mois de mars, ont permis d'appliquer l'assurance hypothécaire aux logements locatifs existants. Ces mesures ont été prises en vue d'aider à enrayer la réduction du volume d'assurance hypothécaire par la SCHL.

### Les réclamations d'assurance

Le nombre de réclamations faites au Fonds d'assurance hypothécaire en 1979 concernait 13 720 unités de logement comparativement à 5 078, l'année précédente—ce qui était considéré comme sans précédent jusqu'à ce moment-là. Un grand nombre de ces réclamations étaient faites à l'égard de bâtiments multifamiliaux financés par des pré-

Mortgage Insurance Written  
1970-1979  
(in thousands of dwelling units)

Assurance hypothécaire  
souscrite 1970-1979  
(en milliers de logements)



Assisted Home-Ownership Program and the Assisted Rental Program, which started in a limited way in 1973 and were expanded in 1975. These programs, which provide for supplementary financial assistance in addition to NHA-insured loans, were being phased out in 1979 to be replaced by the Graduated Payment Mortgage insurable under the National Housing Act.

The large volume of claims has created liquidity problems for the Mortgage Insurance Fund because of the resulting increase in its real estate holdings. The arrangements for borrowings to make claim settlements and for major sales of real estate to restore the liquidity of the Fund are dealt with later in this report.

teurs agréés, mais 70 pour cent de l'augmentation du nombre de réclamations est attribuable à des prêts approuvés en vertu des programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif, qui avaient été établis de façon restreinte en 1973 mais dont l'application a été élargie en 1975. Ces programmes, qui prévoyaient une aide financière supplémentaire en plus des prêts assurés aux termes de la LNH, ont été graduellement abandonnés en 1979, pour faire place aux prêts hypothécaires à paiements progressifs assurables en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Ce grand nombre de réclamations a créé des problèmes de liquidité pour le Fonds d'assurance hypothécaire en augmentant le volume de propriétés immobilières dont le Fonds a pris possession. On indique plus loin dans ce rapport les dispositions prises pour emprunter les sommes nécessaires en vue du règlement des réclamations et pour la vente en bloc de propriétés immobilières, afin de rétablir la liquidité du Fonds.



**I**n 1979, the Corporation's expenditures on grants, contributions and subsidies, on behalf of Government, amounted to \$840 million. Only seven years earlier, in 1972, the corresponding amount was \$82 million. About 90 per cent of the 1979 expenditures were the result of commitments and decisions made in earlier years. The new commitments for grants, contributions and subsidies made during the year were primarily for subsidized housing units, for residential rehabilitation assistance, and for contributions to community service projects, described below.

### **Subsidized Housing**

At the beginning of 1979 the federal government, through CMHC, was committed to providing annual operating subsidies on a long-term basis for 206 000 dwelling units under the public housing and rent supplement provisions of the National Housing Act. These dwellings reflected the build-up of commitments since 1949 and were in addition to the dwelling units in non-profit and cooperative housing projects and those financed under AHOP and ARP.

In 1979 CMHC was authorized by Government to make commitments to provide annual subsidies on a continuing basis for an additional 31 000 subsidized dwelling units. This was the same increase authorized for 1978, though it was now to be accompanied by greater reliance on private rather than public funds for the construction or purchase of the dwellings concerned, as has been noted earlier. Thus, while in 1978 the Corporation had been authorized to provide capital funding for over 15 000 of the authorized 31 000 units, fewer than 4 200 units were to be publicly funded in 1979 out of an unchanged total.

**E**n 1979, la Société a versé la somme de 840 millions de dollars en octrois, contributions et subventions, pour le compte du gouvernement fédéral. Seulement sept années auparavant, en 1972, le montant correspondant était de 82 millions. Environ 90 pour cent des dépenses effectuées en 1979 résultaient d'engagements et de décisions pris au cours des années antérieures. Les nouveaux engagements à verser des octrois, des contributions et des subventions au cours de l'année, concernaient surtout les logements subventionnés, l'aide à la remise en état des logements et des contributions à des projets de services communautaires, décrits ci-après.

### **Les logements subventionnés**

Au début de 1979, le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, était engagé à fournir des subventions annuelles d'exploitation à long terme pour 206 000 logements, en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relatives aux logements dits publics et au supplément de loyer. Ce chiffre représentait une accumulation d'engagements pris depuis 1949. Ces logements s'ajoutaient aux unités faisant partie d'ensembles sans but lucratif et de coopératives d'habitation et à celles financées en vertu des programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif.

En 1979, la Société a été autorisée par le gouvernement à s'engager à fournir des subventions annuelles de façon continue pour 31 000 autres logements subventionnés. C'était la même augmentation qui avait été autorisée pour 1978, en dépit du fait que dorénavant, on allait compter davantage sur les capitaux du secteur privé plutôt que sur les fonds publics pour financer la construction ou l'achat des logements concernés, comme il a été déjà mentionné. Ainsi, alors qu'en 1978, la Société avait été autorisée à fournir une aide financière aux fins d'immobilisations pour plus de 15 000 des 31 000 logements autorisés, moins de 4 200 logements sur un total inchangé, devaient être financés à l'aide de fonds publics en 1979.

Bien que l'activité en vertu des nouveaux programmes ait été lente à se manifester immédiatement après les amendements de mars et les nouveaux règlements adoptés en mai, le rythme s'est accéléré vers la fin de l'année, de sorte que les engagements réels pour le logement subventionné en 1979 avaient presque atteint les niveaux auto-



While activity under the new programs was slow immediately following the legislative amendments in March and the new regulations in May, the pace quickened towards the end of the year, so that the actual commitments for subsidized housing in 1979 were not far short of the authorized levels, and were in fact higher than the commitments made in 1978. Actual commitments for subsidized housing units totalled 27 750 compared to 25 516 units in 1978. Under the Non-Profit and Cooperative Housing Programs, commitments more than doubled in 1979,

risés et, en réalité, dépassaient les engagements pris en 1978. Le nombre réel de logements qui ont fait l'objet de ces engagements a été de 27 750, comparativement à 25 516 en 1978. Dans le cadre des programmes d'aide aux logements coopératifs et aux logements sans but lucratif, les engagements ont plus que doublé en 1979, le nombre d'unités concernées passant de 8 027<sup>1</sup> à 18 316. Cette augmentation découlait d'un autre des changements majeurs dans la politique à l'origine des modifications à la LNH au début de 1979, en particulier l'insistance accrue à aménager des logements subventionnés par le truchement des programmes de logements sans but lucratif et de logements coopé-

<sup>1</sup>Y compris les engagements comportant un financement à l'aide de fonds publics.

**The Cooperative Housing Program** enables people to secure shelter at a moderate cost through cooperative action.

**Le Programme d'aide au logement coopératif** permet à des personnes de se procurer un logement à un coût moyen grâce au régime coopératif.



up from 8 027<sup>1</sup> to 18 316 dwelling units. This increase reflected another of the policy changes underlying the NHA amendments of early 1979; namely the increased emphasis on the provision of subsidized housing by means of the Non-Profit and Cooperative Housing Programs, rather than through the traditional public housing programs.

<sup>1</sup>Including commitments where public capital funding was provided.

**NHA Social Housing Programs –  
Commitments Authorized and Approved**

	Authorized		Approved	
	1978	1979	1978	1979
	(Dwelling Units)			
Public Capital Funding				
Rural and Native	2 270	2 053	1 936	1 566
Other	13 395	2 111	14 242	1 928
<b>Sub-total</b>	<b>15 665</b>	<b>4 164</b>	<b>16 178</b>	<b>3 494</b>
Private Capital Funding				
Rent Supplement	9 528	6 626	6 390	5 940
Non-Profit and Co-op	6 118	20 280	2 948	18 316
<b>Sub-total</b>	<b>15 646</b>	<b>26 906</b>	<b>9 338</b>	<b>24 256</b>
<b>Total</b>	<b>31 311</b>	<b>31 070</b>	<b>25 516</b>	<b>27 750</b>

**The Rural and Native Housing Program** helps provide adequate housing for those living in communities with a population of 2500 or less.

ratifs, plutôt que par l'entremise des programmes traditionnels de logements publics.

La Société verse aussi des octrois et des contributions pour aider à procurer des logements à caractère social à des groupes de ruraux et d'autochtones, à des sociétés sans but lucratif et à des coopératives d'habitation, aux termes de la LNH.

**Programmes de logements sociaux de la LNH –  
Engagements autorisés et approuvés**

	Autorisés		Approuvés	
	1978	1979	1978	1979
	(en unités de logement)			
Fonds publics d'immobilisations				
Ruraux et autochtones	2 270	2 053	1 936	1 566
Autres	13 395	2 111	14 242	1 928
<b>Total partiel</b>	<b>15 665</b>	<b>4 164</b>	<b>16 178</b>	<b>3 494</b>
Fonds privés d'immobilisations				
Supplément de loyer	9 528	6 626	6 390	5 940
Logements sans but lucratif et coopératives	6 118	20 280	2 948	18 316
<b>Total partiel</b>	<b>15 646</b>	<b>26 906</b>	<b>9 338</b>	<b>24 256</b>
<b>Total</b>	<b>31 311</b>	<b>31 070</b>	<b>25 516</b>	<b>27 750</b>

**Le Programme d'aide aux logements pour les ruraux et les autochtones** permet de procurer des logements convenables aux personnes vivant dans des localités de 2 500 habitants ou moins.



Grants and contributions are also made by CMHC to assist rural and native housing groups, non-profit corporations, and cooperative housing associations, in the provision of social housing under the NHA. This takes the form of sustaining grants for community resource organizations, start-up funds, and training assistance. In 1979, \$8.6 million was expended for these purposes, compared to \$7.5 million in 1978.

### **Residential Rehabilitation**

In the amendments to the NHA implemented at the beginning of 1979, provision was made for private lending, insured under the NHA, to replace public loans to rental owners under the Residential Rehabilitation Assistance Program, while public lending to homeowners would continue. The grant arrangements were unaffected, and are provided regardless of the source of funding. Thus it was possible for direct lending for this purpose under CMHC's 1979 Capital Budget to be reduced from \$184 million in 1978 to \$151 million in 1979, while the number of dwelling units to be assisted was increased from 35 000 units to 37 000. Actual approvals for the year related to 32 689 units. Of these, 15 479 units were for Rural and Native Housing.

Cette aide prend la forme de subventions aux groupes d'animation et de services techniques, de fonds de démarrage et d'aide à la formation. En 1979, la somme de 8,6 millions de dollars a été dépensée pour ces fins, comparativement à 7,5 millions en 1978.

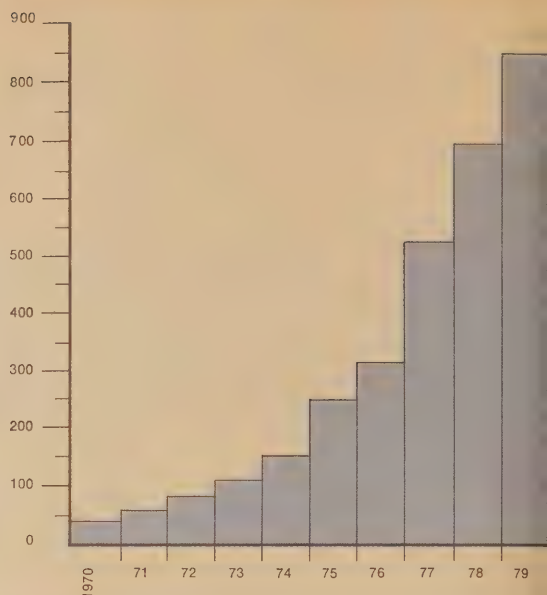
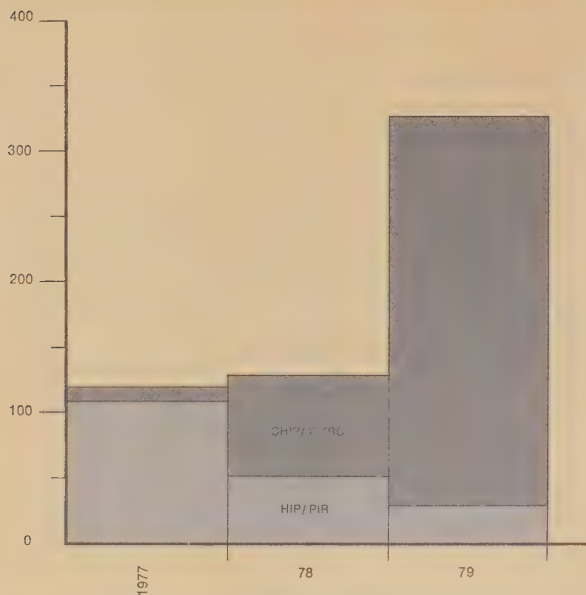
### **La remise en état des logements**

Les modifications apportées à la LNH, qui sont entrées en vigueur au début de 1979, prévoyaient que des prêts du secteur privé, assurés en vertu de la LNH, remplaceraient les prêts consentis aux propriétaires de logements locatifs, à même les fonds publics, aux termes du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), tandis que la Société continuerait de prêter directement aux propriétaires-occupants. Les dispositions relatives à la remise gracieuse n'ont pas été modifiées et celle-ci continue de s'appliquer, quelle que soit la source de financement. Ainsi, il a été possible de réduire le volume des prêts directs à cette fin, dans le cadre du budget des immobilisations de la Société pour 1979, de 184 millions de dollars en 1978 à 151 millions en 1979, alors que le nombre de logements qui ont bénéficié d'une aide de ce genre est passé de 35 000 à 37 000. Le montant réel

**The Residential Rehabilitation Assistance Program** provides grants to homeowners and landlords for the repair and improvement of sub-standard dwellings.

**Le Programme d'aide à la remise en état des logements** permet d'accorder des subventions aux propriétaires-bailleurs et aux propriétaires-occupants pour la réparation et l'amélioration d'habitations de qualité inférieure.





## Community Services

The NHA amendments made in the spring of 1979 included the establishment of the Community Services Contribution Program, which provides for federal contributions to be allocated provincially to support municipal expenditures on a range of community services. This program replaces several earlier NHA programs which provided for neighbourhood improvement, sewage and water installations, and grant incentives to municipalities to encourage the construction of modest housing. In 1979, expenditures were still being incurred under those earlier programs, although no new commitments were being made other than for certain loan increases. In their place, the Corporation was authorized to make commitments to the provinces under the Community Services Contribution Program. The funds would not be advanced, however, until April 1980, i.e. in the 1980-81 fiscal year. Agreements were signed with all provinces and the full amount of \$150.3 million was committed during 1979.

approuvé pour l'année s'est appliqué à 32 689 logements et, de ce nombre, 15 479 étaient destinés aux ruraux et aux autochtones.

## Les services communautaires

Les amendements apportés à la LNH au printemps de 1979 comprenaient l'établissement du Programme de contribution aux services communautaires, lequel prévoit que le gouvernement fédéral verse des subventions à chaque province afin d'aider à payer les dépenses encourues par les municipalités pour toute une série de services communautaires. Ce programme remplace plusieurs programmes antérieurs de la LNH, notamment l'amélioration des quartiers, les installations d'égouts, d'aqueducs et les octrois à titre d'encouragement aux municipalités en vue de la construction d'habitations à coût modeste. En 1979, les municipalités engageaient encore des dépenses en vertu de ces programmes antérieurs; toutefois, aucun nouvel engagement n'a été pris, sauf l'augmentation de certains prêts. La Société a donc été autorisée à verser des sommes aux provinces en vertu de ce Programme de contribution aux services communautaires. Cependant, les fonds ne devaient pas être avancés avant le mois d'avril 1980, c'est-à-dire au cours de l'exercice financier 1980-1981. Des ententes ont été signées avec toutes les provinces et la somme de 150,3 millions de dollars a été engagée au cours de 1979.



### Insulation

CMHC administers the Home Insulation Program (HIP) in Prince Edward Island and Nova Scotia, and the Canadian Home Insulation Program (CHIP) which is in effect in all other provinces and in the Territories. The latter program was extended in April 1979 to dwellings built before 1961 rather than 1946 as had previously been the case. At the same time benefits were extended and made more easily accessible by the adoption of a one-stage application and approval process. The result was a major increase in applications and in the funding needed to deal with them. During the year, 294 327 applications were received under CHIP, compared to only 76 170 in 1978. The appropriation for this activity had been set at \$47 million for 1979-80 but was increased by Supplementary Estimates to \$182 million to meet the demand.

Under HIP, applications totalled 28 851, with expenditures during the year amounting to \$17 million compared to \$32 million in 1978. Over 90 per cent of the housing stock in Prince Edward Island and Nova Scotia has now been insulated through this program.

### L'isolation thermique

La Société administre le Programme d'isolation des résidences dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse, ainsi que le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes dans toutes les autres provinces et dans les Territoires. En avril 1979, l'application de ce dernier programme a été étendue aux habitations construites avant 1961 plutôt que 1946 comme c'était déjà le cas. En même temps, les avantages de ce programme ont été accrus et rendus plus accessibles par l'adoption d'un processus de demande et d'approbation ne comportant qu'une seule phase. Cette mesure a eu, comme résultat, une augmentation considérable du nombre de demandes et des sommes requises pour y répondre. En 1979, 294 327 demandes ont été reçues au bureau du PITRC, comparativement à 76 170 seulement en 1978. Les capitaux affectés à cette activité avaient été fixés à 47 millions de dollars pour 1979-1980 mais, avec les crédits supplémentaires, ils sont passés à 182 millions pour répondre à la demande.

En ce qui concerne le Programme d'isolation des résidences, le nombre de demandes se chiffrait par 28 851 et les sommes versées au cours de l'année à cette fin ont atteint 17 millions, comparativement à 32 millions en 1978. Plus de 90 pour cent du parc de logements de l'Île-du-Prince-Édouard et de la Nouvelle-Écosse sont maintenant isolés, grâce à ce programme.

**Insulation Programs** encourage energy conservation in residential dwellings.

**Les programmes d'isolation thermique** encouragent l'économie d'énergie dans les habitations.



## Research and Demonstration

The Corporation provides policy advice on housing and related matters to the responsible Cabinet Minister and encourages and supports research in this field. It also communicates the results of this research to the general public, together with other information which contributes to improved public understanding and action in housing and community planning. In carrying out these and related activities in 1979, the Corporation made new commitments totalling \$5.9 million, compared to \$4.7 million in 1978. The two largest single components were external contracts for policy research, amounting to \$1.2 million, and commitments under the Demonstration Program of \$1.8 million. In both cases the commitments almost matched the monies allocated. In other areas, particularly in technical research and information activities, reductions of \$1.6 million were effected in response to the Government's request for the deferment or cancellation of discretionary expenditures during 1979.

In addition to the foregoing, policy development, research and related activities were carried out within CMHC. For these activities the Corporation received \$7.6 million in 1979, compared to \$8.1 million in 1978.

### Commitments for Research, Demonstration and Related Activities

	Authorized		Approved	
	1978	1979	1978	1979
	(Millions of Dollars)			
Policy Research	1.2	1.5	1.1	1.2
Institutional Support	0.8	0.9	0.8	0.9
Educational Support	1.4	0.8	0.8	0.8
Technical Research	2.2	0.9	0.4	0.3
Demonstration	1.4	1.9	0.4	1.8
Information	1.2	0.9	1.2	0.9
<b>Sub-total</b>	<b>8.2</b>	<b>6.9</b>	<b>4.7</b>	<b>5.9</b>
Activities Internal to CMHC	8.1	9.0	8.1	7.6
<b>Total</b>	<b>16.3</b>	<b>15.9</b>	<b>12.8</b>	<b>13.5</b>

## La recherche et l'application de nouveaux concepts

La Société donne des conseils en matière de politique de l'habitation et sur des sujets connexes, au ministre responsable de ses activités, et elle encourage et appuie les recherches effectuées dans ce domaine. Elle communique aussi les résultats de ses recherches au grand public avec d'autres renseignements qui contribuent à améliorer la compréhension et la participation du public à la planification de l'habitation et des collectivités. Pour ces activités et autres services, la Société a engagé la somme de 5,9 millions de dollars en 1979, comparativement à 4,7 millions en 1978. Les deux éléments les plus importants de ces dépenses ont été des contrats attribués à l'extérieur pour la recherche en matière de politique, qui ont coûté 1,2 million, et des engagements d'une valeur de 1,8 million en vertu du Programme de démonstration. Dans ces deux cas, les engagements ont presque atteint le niveau des sommes attribuées. Dans d'autres domaines, particulièrement dans la recherche technique et l'information, des réductions de 1,6 million de dollars ont été effectuées pour faire suite à la demande du gouvernement de remettre à plus tard ou de contre-mander les dépenses discrétionnaires au cours de 1979.

En plus de ce qui précède, au sein même de la Société, on a élaboré des politiques, fait des recherches et poursuivi des activités connexes; à ces fins, la Société a reçu 7,6 millions en 1979, comparativement à 8,1 millions en 1978.

### Engagements pour la recherche, l'application de nouveaux concepts et activités connexes

	Autorisés		Approuvés	
	1978	1979	1978	1979
	(en millions de dollars)			
Recherche en matière de politique	1,2	1,5	1,1	1,2
Appui aux institutions	0,8	0,9	0,8	0,9
Appui à l'éducation	1,4	0,8	0,8	0,8
Recherches techniques	2,2	0,9	0,4	0,3
Application de nouveaux concepts	1,4	1,9	0,4	1,8
Information	1,2	0,9	1,2	0,9
<b>Total partiel</b>	<b>8,2</b>	<b>6,9</b>	<b>4,7</b>	<b>5,9</b>
Activités internes de la SCHL	8,1	9,0	8,1	7,6
<b>Total</b>	<b>16,3</b>	<b>15,9</b>	<b>12,8</b>	<b>13,5</b>



**The Demonstration Program** tests new concepts of accommodation and community design.

**Le Programme de démonstration** sert à mettre à l'épreuve de nouveaux concepts pour l'habitation et l'aménagement des collectivités.

Under the Demonstration Program, there are now twelve projects at different stages of development, including four taken over from the former Ministry of State for Urban Affairs when it was disbanded on 31 March 1979. These are:

Marysfield, Charlottetown, P.E.I.
Market Square, Saint John, N.B.
Chicoutimi, P.Q.
Vieux Port, Québec, P.Q.
Duburger, Québec, P.Q.
Vieux Port, Montréal, P.Q.
Rue St-Pierre, Montréal, P.Q.
Milton-Park, Montréal, P.Q.
Secteur Fournier, Hull, P.Q.
LeBreton Flats, Ottawa, Ont.
Woodroffe, Ottawa, Ont.
Revelstoke, B.C.

In the second half of the year, a reassessment of this program was underway to see if some of these projects could be transferred to the private sector, to other governments, or to other federal departments or agencies.

Dans le cadre du Programme de démonstration, il existe présentement douze projets à différents stades de réalisation dont quatre pris en charge de l'ancien Département d'État aux Affaires urbaines, qui a cessé d'exister le 31 mars 1979. Ces projets sont:

Marysfield, Charlottetown (Î.-P.-É.)
Market Square, Saint-Jean (N.-B.)
Chicoutimi (Qué.)
Vieux-Port, Québec (Qué.)
Duburger, Québec (Qué.)
Vieux-Port, Montréal (Qué.)
Rue St-Pierre, Montréal (Qué.)
Milton-Park, Montréal (Qué.)
Secteur Fournier, Hull (Qué.)
Les Plaines LeBreton, Ottawa (Ont.)
Woodroffe, Ottawa (Ont.)
Revelstoke (C.-B.)

Durant le second semestre de l'année, on a effectué une réévaluation de ce Programme afin de déterminer si certains de ces projets pouvaient être confiés à l'entreprise privée, à d'autres gouvernements ou à d'autres ministères ou organismes du gouvernement fédéral.



Cash Requirements

The Corporation made new loan and investment commitments of \$350.2 million in 1979. Of that amount approximately \$100 million was actually advanced during the year. The remaining advances will be made in 1980 and 1981. By the same token, there were cash advances in 1979 on loan and investment commitments made in previous years. These amounted to \$894 million, bringing total advances of non-budgetary, or repayable, funds to \$994 million during the year.

These were gross advances before account is taken of loan repayments. In 1979 such repayments to the Corporation amounted to \$664 million but they were supplemented by \$394 million which represented the proceeds received in 1979 from mortgage sales in the series initiated in the spring of 1978. In net terms, therefore, the Corporation had a non-budgetary surplus of \$64 million in 1979. In 1978, the Corporation had borrowed \$185 million from Government. In earlier years the requirements had been substantially larger.

With requirements for budgetary funds, by way of appropriations, amounting to \$840 million in 1979, the Corporation's total net cash requirements from Government were \$776 million.

CMHC's Cash Requirements from Government

	1977	1978	1979
	(Millions of Dollars)		
Non-Budgetary			
Advances	1 083	1 139	994
Less: Repayments	491	697	664
Mortgage Sales	—	257	394
Net Non-Budgetary	592	185	(64)
Budgetary	524	694	840
Total	1 116	879	776

Les exigences de caisse

En 1979, la Société a engagé la somme de 350,2 millions de dollars en nouveaux prêts et placements et environ 100 millions ont été réellement avancés, le reste devant être versé en 1980 et en 1981. De plus, des versements comptant ont été effectués en 1979 au compte de prêts et de placements engagés les années précédentes. Ces versements s'élevaient à 894 millions, ce qui porte le total des versements de capitaux non budgétaires, ou remboursables, à 994 millions pour l'ensemble de l'année.

Il s'agit là de versements bruts avant qu'il soit tenu compte des remboursements de prêts. En 1979, la valeur des remboursements de ce genre à la Société s'est élevée à 664 millions auxquels se sont ajoutés 394 millions qui représentaient le produit reçu en 1979 des ventes de créances hypothécaires organisées au printemps de 1978. Ainsi, en termes nets, la Société avait un surplus d'encaissements non budgétaires de 64 millions, en 1979. En 1978, la Société avait emprunté 185 millions du gouvernement et, dans les années antérieures, ces exigences avaient été beaucoup plus importantes.

Vu que les fonds budgétaires obtenus par voie d'affectation atteignaient 840 millions en 1979, le montant total net des exigences de caisse de la Société s'est élevé à 776 millions.

Actif de la Société

Compte tenu des placements nets de la Société dans des prêts hypothécaires et de ses placements dans des entreprises fédérales-provinciales

Exigences de caisse de la Société, obtenues du gouvernement

	1977	1978	1979
	(en millions de dollars)		
Non budgétaires			
Avances	1 083	1 139	994
Moins: remboursements	491	697	664
ventes de créances hypothécaires	—	257	394
Nettes non budgétaires	592	185	(64)
Budgétaires	524	694	840
Total	1 116	879	776



### **Corporation-Owned Assets**

With CMHC's net investment in mortgage loans and joint federal-provincial investments amounting to only \$23 million in 1979, the growth in its assets was the smallest for 15 years. Assets increased by less than 1 per cent to \$10.2 billion while debentures issued for loans from Government remained virtually unchanged at \$9.8 billion. The Corporation's assets included real estate valued at \$238 million, representing 14 771 dwelling units. These had been acquired partly from other departments and agencies of the federal government, and partly through defaults on uninsured direct mortgage loans made by the Corporation in previous years. A significant proportion of these had originally been financed under the now terminated limited-dividend loan program, especially in Montréal. (These holdings are separate from the real estate holdings of the Mortgage Insurance Fund discussed below.)

The Corporation has had an active sales program with respect to these properties since 1976 but has been required to market its holdings within a number of constraints imposed for public policy reasons. These constraints have limited the volume of sales. Nevertheless, 3 567 units were sold in 1979 compared to new acquisitions of 1 764 units.

In the administration of its mortgage assets the Corporation attempted to reduce mortgage arrears in 1979, and had some success despite weaknesses in certain housing markets. In general, arrears on CMHC-held mortgages declined from 2.77 per cent of mortgages outstanding at the end of 1978 to 2.33 per cent at the end of 1979.

### **Mortgage Insurance Fund**

The Corporation administers the Mortgage Insurance Fund as a trust fund with its accounts kept separate from other corporate accounts. This Fund is built up from the premiums paid for mortgage insurance under the NHA. At the end of 1979 the Fund amounted to \$512 million, down from \$632 million at the beginning of the year. \*

dont la valeur globale atteignait seulement 23 millions en 1979, l'accroissement net de l'actif de la Société a été le plus faible depuis 15 ans. L'actif a augmenté de moins de un pour cent pour atteindre 10,2 milliards de dollars, tandis que la valeur des obligations émises pour des emprunts obtenus du gouvernement est demeurée à peu près inchangée à 9,8 milliards. L'actif de la Société comprenait des propriétés immobilières évaluées à 238 millions—ce qui représente 14 771 logements—dont un certain nombre ont été acquises d'autres ministères et organismes du gouvernement fédéral, et le reste, à la suite de défauts de paiement de prêts hypothécaires non assurés consentis directement par la Société au cours des années antérieures. Une partie importante de ces propriétés avaient été financées, particulièrement à Montréal, en vertu du Programme de prêts aux compagnies à dividendes limités, qui a été aboli depuis.

La Société a maintenu un programme actif de vente de ces propriétés depuis 1976 mais elle a dû tenir compte d'un certain nombre de contraintes qui ont évidemment contribué à restreindre le volume des ventes. Néanmoins, en 1979, la Société a vendu 3 567 logements et fait l'acquisition de 1 764 autres.

Dans l'administration de son actif de créances hypothécaires, la Société a tenté de réduire les arrérages hypothécaires en 1979 et y a réussi jusqu'à un certain point, malgré la faiblesse de certains marchés de l'habitation. En général, les arrérages au compte des créances hypothécaires détenues par la Société, représentaient 2,33 pour cent des créances hypothécaires impayées à la fin de 1979 par rapport à 2,77 pour cent à la fin de 1978.

### **Fonds d'assurance hypothécaire**

La Société administre le Fonds d'assurance hypothécaire comme un fonds en fidéicommiss dont elle garde les comptes séparés de ses autres comptes. Ce fonds est constitué des primes d'assurance hypothécaire payées par les emprunteurs, aux termes de la LNH. À la fin de 1979, la valeur de ce fonds s'élevait à 512 millions de dollars, alors qu'elle était de 632 millions au début de l'année.

C'était la première fois, dans 25 ans d'histoire de ce Fonds, que l'actif total subissait une réduc-

This was the first time in the 25-year history of the Fund in which its total assets declined between one year and the next. There were two main reasons. First was the effect of the record level of claims, requiring the liquidation of marketable securities at discounts reflecting prevailing interest rate levels. Second was the provision made for loss that might result from the claim when the real estate is sold. That provision now amounts to \$176 million on real estate acquired on claims of \$625 million.

The impact of the \$499 million of claims on the Fund in 1979 was to require the sale of bonds at the prevailing discounts to provide cash for claims and to replace them with real estate which, in many cases, was yielding a negative rather than a positive return. Towards year-end it became necessary to borrow from Government to meet claims, pending the proceeds of a major sales program of the Fund's real estate. These borrowings amounted to \$60 million by 31 December 1979, but were expected to increase further in the first few months of 1980.

While sales of the Fund's real estate holdings had increased from 2 516 units in 1978 to 3 319 units in 1979, they fell far short of the level required to maintain the Fund's liquidity. This was largely because these sales were subject to the same constraints as those applied to the sales of Corporation-owned real estate. Late in 1979, the Corporation received Government approval to undertake a sales program on a business-like basis, free from the earlier constraints. This program had been launched by year-end and if, as forecast, claims do not increase further in 1980 and decline in 1981, it is expected that all the borrowings referred to above can be repaid by March 1982.

### **Operating Income**

The Corporation's net income for 1979 was \$5.2 million after tax, down from the 1978 total of \$6.4 million. This was higher than had been expected at the beginning of the year and was the result of several developments. The Corporation's non-recoverable administrative expenditures were \$2 million less than had been approved, partly as the result of restraint measures undertaken by Management. In addition, certain profits were recognized with respect to transactions completed under joint federal-provincial ventures in land assembly.

Nothing has taken place to change the prospect, identified in previous Annual Reports, of the early onset of an operating deficit for the Corporation, which will increase in subsequent years.

tion d'une année à l'autre. Cette situation s'explique par deux raisons principales. La première a été l'effet produit par le nombre record de réclamations, entraînant la liquidation de valeurs négociables à des escomptes reflétant le niveau des taux d'intérêt en cours. La seconde a été la provision faite pour toute perte pouvant résulter de la réclamation lors de la vente d'une propriété immobilière. Cette provision est maintenant de 176 millions pour des propriétés immobilières acquises à la suite de réclamations de 625 millions.

La répercussion des réclamations d'une valeur de 499 millions de dollars sur le Fonds, en 1979, a été de nécessiter la vente d'obligations aux escomptes en cours afin de procurer la liquidité nécessaire pour payer les réclamations et de les remplacer par des placements immobiliers qui, dans bien des cas, avaient un rendement plus négatif que positif. Vers la fin de l'année, il est devenu nécessaire d'emprunter des capitaux du gouvernement pour payer des réclamations, en attendant le produit de la vente des propriétés immobilières appartenant au Fonds. Ces emprunts s'élevaient à 60 millions de dollars au 31 décembre 1979, mais on prévoyait qu'ils continueraient d'augmenter au cours des premiers mois de 1980.

Bien que la vente de propriétés immobilières appartenant au Fonds soit passée de 2 516 unités en 1978 à 3 319 unités en 1979, elle est demeurée encore insuffisante pour maintenir la liquidité du Fonds, surtout parce que ces ventes étaient assujetties aux mêmes contraintes que les ventes de propriétés immobilières appartenant à la Société. À la fin de 1979, le gouvernement a autorisé la Société à lancer un programme de vente sur une base strictement d'affaires, et si le volume des réclamations n'augmente pas en 1980 et diminue en 1981, on s'attend à ce que tous les emprunts mentionnés ci-dessus puissent être remboursés en mars 1982.

### **Le revenu d'exploitation**

Le bénéfice net de la Société en 1979, après déduction d'impôts, a été de 5,2 millions de dollars, comparativement à 6,4 millions en 1978. Ce chiffre est plus élevé que celui prévu au début de l'année et résulte de plusieurs facteurs. Les frais d'administration non recouvrables de la Société ont été inférieurs de 2 millions au montant approuvé, partiellement à la suite des mesures restrictives qui ont été prises par la direction. De plus, certains bénéfices ont été réalisés à l'occasion de transactions menées à bonne fin dans le cadre d'entreprises fédérales-provinciales d'aménagement de terrains.

Rien ne s'est produit pour entraîner un changement dans les prévisions, mentionnées dans des rapports annuels antérieurs, d'un prochain déficit d'exploitation de la Société, lequel augmentera dans les années suivantes.

## Auditors' Report

To the Honourable the  
Minister Responsible for Canada Mortgage  
and Housing Corporation

**W**e have examined the balance sheet of Canada Mortgage and Housing Corporation as at 31 December 1979 and the statements of operations and reserve fund, financial activities and insurance, guarantee and contribution funds for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at 31 December 1979 and the results of its operations for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

Charles Rondeau, C.A.  
of the firm  
Mallette, Benoit, Boulanger,  
Rondeau & associés

Robert W. Davis, F.C.A.  
of the firm  
Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Ottawa, 22 February 1980

## Rapport des vérificateurs

À l'honorable Ministre  
responsable de la Société canadienne  
d'hypothèques et de logement

**N**ous avons vérifié le bilan de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1979, ainsi que les états de l'exploitation et fonds de réserve, des activités financières et des fonds d'assurance, de garantie et de contribution pour l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1979, et le résultat de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

À notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

Charles Rondeau, C.A.  
du cabinet  
Mallette, Benoit, Boulanger,  
Rondeau & associés

Robert W. Davis, F.C.A.  
du cabinet  
Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Ottawa, le 22 février 1980



Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Balance Sheet**

in thousands of dollars

**Bilan**

en milliers de dollars

<b>Assets</b>	<b>Actif</b>	<b>31 December 1979 31 décembre 1979</b>	<b>31 December 1979 31 décembre 1979</b>
<b>Investments</b>	<b>Placements</b>		
Loans — Schedule I	Prêts — Tableau I	\$ 8,809,306	\$ 8,950,000
Investments under Federal-Provincial Agreements — Schedule II	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales — Tableau II	915,187	803,000
<b>Real Estate</b> at cost, less accumulated depreciation (1979 — \$31,019; 1978 — \$32,875) — Schedule III	<b>Placements immobiliers</b> au coût, moins amortissement accumulé (1979 — \$31,019; 1978 — \$32,875) Tableau III	238,096	211,000
<b>Agreements for Sale and Mortgages</b> arising from sales of real estate, including accrued interest	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b> résultant de ventes d'immeubles, y compris les intérêts courus	81,129	55,000
		10,043,718	10,020,000
<b>Treasury Bills</b>	<b>Bons du Trésor</b>	—	19,000
<b>Accounts Receivable</b> Due from the Minister Due under federal-provincial agreements Due from the Mortgage Insurance Fund Other	<b>Comptes à recevoir</b> Dû par le Ministre Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales Dû par le fonds d'assurance hypothécaire Autres	13,720 37,321 72,655 2,958	10,000 33,000 — 2,000
<b>Other Assets</b>	<b>Autres éléments d'actif</b>	5,828	7,000
<b>Business Premises, Office Furniture and Equipment</b> at cost, less accumulated depreciation (1979 — \$12,077; 1978 — \$10,889)	<b>Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement</b> au coût, moins amortissement accumulé (1979 — \$12,077; 1978 — \$10,889)	8,778	8,000
		\$ 10,184,978	\$ 10,101,000
<b>Assets of the Insurance, Guarantee and Contribution Funds</b>	<b>Actif des fonds d'assurance, de garantie et de contribution</b>	\$ 537,891	\$ 672,000

Raymond V. Hession  
President/Président



<i>Actif</i>	<i>Passif</i>	31 December 1979 31 décembre 1979	31 December 1978 31 décembre 1978
Drawings from the Government of Canada – Schedule IV	Emprunts du gouvernement du Canada – Tableau IV	\$ 9,836,129	\$ 9,898,072
Cheques issued in excess of funds deposit	Chèques en circulation diminués des montants en dépôt	129,528	89,816
Notes Payable to Government of Canada	Billets à payer au gouvernement du Canada	60,254	—
Accounts Payable and Accrued Liabilities to the Receiver General	Comptes à payer et frais courus Dû au Receveur général	2,485	7,175
under federal-provincial agreements	Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales	42,213	25,978
to the Mortgage Insurance Fund	Dû au Fonds d'assurance hypothécaire	—	2,449
Other	Autres	66,802	31,816
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté	7,942	5,778
Deferred Profits on sales of real estate	Profits reportés sur ventes d'immeubles	9,625	10,801
		10,154,978	10,071,885
Total authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000	25,000
Reserve Fund	Fonds de réserve	5,000	5,000
		30,000	30,000
		\$ 10,184,978	\$ 10,101,885
Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 537,891	\$ 672,862

Perrie  
Accountant/Comptable en chef

# Statement of Operations and Reserve Fund

in thousands of dollars

# État de l'exploitation et fonds de réserve

en milliers de dollars

<b>Loans</b>	<b>Prêts</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	Recouvrement de la perte d'intérêts attribuable à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt
Application fees on mortgage loans	Droits de demande sur les prêts hypothécaires
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Forgiveness of loans	Renonciation de prêts
<b>Federal-Provincial Agreements</b>	<b>Ententes fédérales-provinciales</b>
Interest and other earnings	Intérêts et autres gains
Recovery of interest rate losses	Recouvrement de la perte d'intérêts attribuable à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Losses arising from agreements	Pertes en vertu des ententes
<b>Agreements for Sale and Mortgages</b>	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
<b>Real Estate</b>	<b>Placements immobiliers</b>
Operating loss	Perte d'exploitation
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente d'immeubles
Loss on disposal of uninsured properties	Perte sur vente de propriétés non assurées
<b>Other Income</b>	<b>Autres revenus</b>
<b>Grants, Direct Subsidies and Research</b>	<b>Octrois, subventions directes et recherche</b>
<b>Margin on Financing Operations</b>	<b>Bénéfice sur activités de financement</b>
<b>Administrative Expenses</b>	<b>Frais d'administration</b>
Recoveries – Fees earned for services	Recouvrements – Honoraires pour services
– Charged to the Minister	– Imputés au Ministre
<b>Total charged to the Minister</b>	<b>Total des imputations au Ministre</b>
Schedule V	Tableau V
<b>Income before Income Taxes</b>	<b>Bénéfice avant impôt sur le revenu</b>
<b>Income Taxes</b>	<b>Impôt sur le revenu</b>
<b>Net income transferred to Reserve Fund</b>	<b>Bénéfice net, viré au fonds de réserve</b>
<b>Balance in Reserve Fund, beginning of year</b>	<b>Solde du fonds de réserve au début de l'exercice</b>
Add: Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada	Ajouter: Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada
Deduct: Adjustment of prior years' net income	Déduire: Ajustement du bénéfice net des années antérieures
Deduct: Excess over statutory limitation transferred to the credit of the Receiver General	Déduire: Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du Receveur général
<b>Balance in Reserve Fund, end of year</b>	<b>Solde du fonds de réserve à la fin de l'exercice</b>

Year Ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979			Year Ended 31 December 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978		
Direct Financing Operations	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister		Direct Financing Operations	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister	
Activités de financement direct	Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre		Activités de financement direct	Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	
\$ 685,430			\$ 693,835		
41,072	\$ 41,072		31,411	\$ 31,411	
3,843			5,060		
730,345			730,306		
680,567	\$ 49,778		671,192	\$ 59,114	
	154,536			159,783	
74,319			58,256		
374	374		400	400	
74,693			58,656		
65,568			54,821	3,835	
	48,841			37,025	
7,876			3,333		
3,149			584	2,749	
	21,049			13,740	
1,447	12,982		1,469	1,208	
16,272			10,305		
	533,535			420,457	
81,349			77,472		
111,080			102,182		
(11,425)			(6,923)		
(27,716)	27,716		(30,051)	65,208	30,051
	\$ 840,105			\$ 694,075	
9,410			12,264		
4,195			5,862		
5,215			6,402		
5,000			5,000		
10,215			11,402		
184			286		
10,399			11,688		
1,313			—		
9,086			11,688		
4,086			6,688		
\$ 5,000			\$ 5,000		

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Statement of Financial Activities

in thousands of dollars

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## État des activités financières

en milliers de dollars

### Financial resources provided

#### Operations:

Interest received  
Cash recovered from the Minister  
Other receipts

### Provenance des ressources financières

#### Exploitation:

Intérêt reçu  
Fonds récupérés du Ministre  
Autres encaissements

Increase in accrued interest on borrowings  
Increase in operating liabilities and deferred income  
Borrowings from the Government of Canada  
Loan repayments  
Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada  
Sale of mortgages  
Received from the Minister on prior year's disbursements

Augmentation des intérêts courus sur emprunts  
Augmentation du passif d'exploitation et du revenu reporté  
Emprunts du gouvernement du Canada  
Remboursements de prêts  
Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada  
Vente d'hypothèques  
Déboursés relatifs aux exercices antérieurs perçus du Ministre

### Financial resources applied

#### Operations:

Interest paid  
Expenditures made on behalf of the Minister excluding depreciation  
Administrative payments excluding depreciation  
Income taxes

### Utilisation des ressources financières

#### Exploitation:

Intérêt payé  
Déboursés effectués au nom du Ministre excluant l'amortissement  
Frais d'administration excluant l'amortissement  
Impôt sur le revenu

Increase (decrease) in accrued interest on loans

Increase in operating assets

Increase in agreements for sale and mortgages

Adjustment of prior years' reserve fund transferred to the credit of the Receiver General  
Excess reserve fund transferred to the credit of the Receiver General  
Repayment of borrowings from the Government of Canada  
Loan advances  
Real estate additions (net)  
Investments under federal-provincial agreements

Business premises, office furniture and equipment additions

Augmentation (diminution) des intérêts courus sur prêts

Augmentation de l'actif d'exploitation  
Augmentation des conventions de vente et des hypothèques

Ajustement du fonds de réserve des années antérieures viré au crédit du Receveur général  
Excédent du fonds de réserve viré au crédit du Receveur général  
Remboursements d'emprunts du gouvernement du Canada  
Avances sur nouveaux prêts  
Placements immobiliers (net)  
Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales  
Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement



Year Ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979		Year Ended 31 December 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978	
Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
782,095	\$ 836,422	\$ 764,796	\$ 703,271
18,517		14,385	
800,612		779,181	
1,747		4,045	
145,036		77,437	
1,368,000		1,223,500	
572,589		600,768	
184		286	
393,771		243,242	
1,619	(1,619)	13,751	(13,751)
3,283,558	\$ 834,803	\$ 2,942,210	\$ 689,520
707,838	\$ 834,803	\$ 694,786	\$ 689,520
82,175		71,140	
4,195		5,862	
794,208		771,788	
(2,891)		27,775	
56,238		11,631	
25,796		15,678	
1,313		—	
4,086		6,688	
1,431,690		1,038,288	
828,169		932,518	
31,942		18,674	
111,484		118,128	
1,523		1,042	
3,283,558	\$ 834,803	\$ 2,942,210	\$ 689,520

**Statement of Insurance,  
Guarantee and Contribution  
Funds**

in thousands of dollars

**État des fonds d'assurance,  
de garantie  
et de contribution**

en milliers de dollars

<b>Assets</b>	<b>Actif</b>	<b>31 December 1979 31 décembre 1979</b>	<b>31 December 1978 31 décembre 1978</b>
<b>Mortgage Insurance Fund</b>	<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>		
Due from (to) Canada Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de (à payer à) la Société canadienne d'hypothèques et de logement	\$ (72,655)	\$ 2,443
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	—	362,690
Mortgages	Hypothèques	135,471	114,008
Real estate	Placements immobiliers	449,023	152,444
		<b>\$ 511,839</b>	<b>\$ 631,597</b>
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>	<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>		
Cash	Encaisse	\$ —	\$ 5
Due from (to) Canada Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de (à payer à) la Société canadienne d'hypothèques et de logement	3	(10)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	5,029	4,868
Mortgages	Hypothèques	70	8
		<b>\$ 5,102</b>	<b>\$ 4,941</b>
<b>Rental Guarantee Fund</b>	<b>Fonds de garantie de loyer</b>		
Cash	Encaisse	\$ 4	\$ 4
Due from Canada Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	43	5
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	7,824	7,023
Real estate	Placements immobiliers	3,002	3,002
		<b>\$ 10,873</b>	<b>\$ 10,084</b>
<b>Home Insulation Contribution Fund</b>	<b>Fonds de contribution à l'isolation des résidences</b>		
Due to Canada Mortgage and Housing Corporation	Compte à payer à la Société canadienne d'hypothèques et de logement	\$ (134)	\$ (36)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	10,211	26,600
		<b>\$ 10,077</b>	<b>\$ 26,244</b>
<b>Total Assets</b>	<b>Total de l'actif</b>	<b>\$ 537,891</b>	<b>\$ 672,865</b>

Continuity of Funds		Évolution des fonds	
		Year Ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979	Year Ended 31 December 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978
Income from securities	Droits	\$ 42,154	\$ 55,013
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur placements	16,102	34,320
Real estate acquired on claims	Revenu d'intérêts sur hypothèques	12,024	9,226
	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations		
		499,043	181,756
Less: Provision for revaluation of real estate	Moins: Provision pour réévaluation des immeubles	569,323	280,315
Net loss on operations and disposal of real estate	Pertes nettes sur exploitation et vente d'immeubles	98,411	57,632
Net loss on sales of securities	Perte nette sur disposition de placements	39,347	8,756
Administrative expenses	Frais d'administration	42,515	1,371
Interest expense on borrowings	Frais d'intérêts sur emprunt	9,458	5,065
		254	—
		379,338	207,491
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	499,090	181,825
Increase (decrease) in fund balance, beginning of year	Augmentation (diminution) du fonds	(119,752)	25,666
	Solde au début de l'exercice	631,591	605,925
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 511,839	\$ 631,591
Income from securities	Droits	\$ 39	\$ 43
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur placements	397	380
Recoveries on claims paid	Revenu d'intérêts sur hypothèques	5	7
	Recouvrements sur les réclamations payées	114	103
		555	533
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	128	145
		427	388
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	272	451
Increase (decrease) in fund balance, beginning of year	Augmentation (diminution) du fonds	155	(63)
	Solde au début de l'exercice	4,947	5,010
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 5,102	\$ 4,947
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	\$ 575	\$ 490
Net profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles	348	284
		923	774
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	134	128
Increase in fund balance, beginning of year	Augmentation du fonds	789	646
	Solde au début de l'exercice	10,084	9,438
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 10,873	\$ 10,084
Funding from the Minister	Mise de fonds du Ministre	\$ —	\$ 28,850
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	1,950	2,586
		1,950	31,436
Less: Contributions	Moins: Contributions	17,191	32,002
Administrative expenses	Frais d'administration	922	752
Increase in fund balance, beginning of year	Diminution du fonds	(16,163)	(1,318)
	Solde au début de l'exercice	26,240	27,558
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 10,077	\$ 26,240
Total Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Total des fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 537,891	\$ 672,862

## Notes to the Financial Statements

31 December 1979

### 1 Significant Accounting Policies

Canada Mortgage and Housing Corporation was constituted as a Crown Corporation by an Act of Parliament on 1 January 1946. The name of the Corporation was changed on 1 July 1979 from Central Mortgage and Housing Corporation to Canada Mortgage and Housing Corporation by Act of Parliament. Its activities are regulated by the National Housing Act, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and, in certain respects, the Financial Administration Act, and include:

- a) Financing housing directly through the making of mortgage loans under specified conditions at interest rates set by statute normally at market rates which are generally higher than the rates it pays on funds borrowed from the Government of Canada;
- b) Making payments or incurring expenses needed to implement government housing policy as agent for the Minister responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation. These include grants, loan forgiveness, losses on real estate, losses under federal-provincial agreements, interest rate losses, research and development and specified administrative expenses. These payments or expenses are charged to the Minister as incurred;
- c) Establishing a framework of confidence for lending by private lending institutions, the chief instrument of which is the provision of Mortgage Insurance. This facilitates an adequate supply of mortgage funds by reducing the risk to lenders and encouraging the secondary market trading of mortgages. For purposes of this activity the Corporation administers on behalf of the Government of Canada certain Insurance and Guarantee Funds. The Mortgage Insurance Fund, the largest of the Funds, was established

## Notes aux états financiers

31 décembre 1979

### 1 Principales conventions comptables

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été constituée en corporation de la Couronne le 1er janvier 1946, par une loi du Parlement. Le 1er juillet 1979, par une loi du Parlement, le nom de la Société a été changé de Société centrale d'hypothèques et de logement à Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation, la Loi de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, à certains égards, la Loi sur l'administration financière, et consistent à:

- a) Financer l'habitation de façon directe, par le consentement de prêts hypothécaires à des conditions précises et à des taux d'intérêt fixés par la loi, normalement aux taux du marché, lesquels sont généralement plus élevés que les taux que la Société paie sur les sommes qu'elle emprunte du gouvernement du Canada;
- b) À titre d'agent du Ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, effectuer des paiements ou engager les dépenses requises pour l'application de la politique de logement du gouvernement. Il s'agit de subventions, de remises d'une partie des prêts, de pertes sur immobilisations, de pertes en vertu d'ententes fédérales-provinciales, de pertes sur le taux d'intérêt, de dépenses pour la recherche et le développement et de frais administratifs spécifiques. Ces paiements ou dépenses sont imputés au Ministre à mesure qu'ils sont effectués;
- c) Établir un climat de confiance à l'égard du consentement de prêts par les prêteurs du secteur privé, principalement par le truchement de l'assurance-prêt hypothécaire. Cela facilite une disponibilité suffisante de capitaux hypothécaires en réduisant le risque encouru par les prêteurs et en encourageant un marché secondaire de créances hypothécaires. Aux fins de son activité, la Société administre certains fonds d'assurance, de garantie et de contribution, pour le compte du gouvernement du Canada. Le



to provide for claims made under the National Housing Act and is the depository for the mortgage insurance premiums paid by borrowers. The Corporation has no direct financial interest in the Fund. To the extent that the assets of the Fund are not sufficient to meet claims against it, any deficiency will be provided by the Government of Canada.

The principal accounting policies followed are:

**a) Revenue Recognition**

- Interest income is accounted for on the accrual basis.
- Grants, contributions and subsidies made on behalf of the Minister are recorded as recoverable when expenses are recognized.

**b) Loans**

Loans are capitalized as the cash is advanced. Where loans under certain program conditions contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded at time of initiation and recovered from the Minister. Costs incurred in connection with making loans are included in administrative expenses. Certain programs are subject to interest rate losses which are recoverable from the Minister. No provisions are made for possible losses on loans since losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund, while property acquired upon default on uninsured loans is transferred to real estate for subsequent disposal.

Fonds d'assurance hypothécaire, le plus important de ces fonds, à été établi pour pourvoir aux réclamations faites en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et est le dépositaire des primes d'assurance hypothécaire payées par les emprunteurs. La Société ne possède aucun intérêt financier direct dans ce fonds. Dans l'éventualité où l'actif du fonds serait insuffisant pour payer les réclamations, tout déficit sera comblé par le gouvernement du Canada.

Les principales conventions comptables sont les suivantes:

**a) Comptabilisation des revenus**

- Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode d'exercice.
- Les octrois, contributions et subventions versés pour le compte du Ministre sont inscrits comme recouvrables une fois que ces dépenses ont été reconnues.

**b) Prêts**

Les prêts sont capitalisés au fur et à mesure que les fonds sont déboursés. Lorsque les prêts consentis en vertu de certaines modalités des programmes comportent une clause de remise, cette remise est inscrite au moment où les prêts sont consentis et est recouvrée du Ministre. Les coûts relatifs à l'octroi de prêts sont compris dans les frais d'administration. Certains programmes comportent des pertes sur le taux d'intérêt qui sont imputées au Ministre. Aucune provision pour pertes sur les prêts n'est comptabilisée puisque les pertes sur les prêts assurés sont récupérées du Fonds d'assurance hypothécaire, tandis que les propriétés saisies lors d'un défaut de paiement de prêts non assurés sont virées à placements immobiliers pour fins d'aliénation éventuelle.

### c) Real Estate

Real estate is recorded at cost. Property acquired upon default of loans is recorded at the unpaid loan balance plus interest accrued to the date of acquisition by default, together with acquisition expenditures and any modernization and improvement costs. Both the net operating costs prior to disposal and net losses resulting from the disposal of properties acquired upon default of loans are recoverable from the Minister, subject to parliamentary appropriation. Profits on the sale of Corporation-funded real estate or real estate acquired without cost, to the extent not deemed to have been realized and where financing is provided for the transactions, are deferred and income recognized as repayments are received.

### d) Depreciation

Depreciation on real estate is recorded on a straight line basis. Rates are set in terms of the loan repayment originally negotiated, usually 40 or 50 years. Depreciation on business premises, office furniture and equipment is recorded on a diminishing balance basis at the following fixed annual rates:

Masonry buildings	5%
Frame buildings	10%
Furniture, fixtures and equipment	20%
Automotive equipment	30%

### e) Federal-Provincial Agreements

The investments recorded under federal-provincial agreements include only costs to the Corporation and do not reflect amounts contributed by other parties. The investments under federal-provincial agreements with the provinces to encourage development of land assembly and rental housing projects are considered joint ventures. The Corporation's seventy-five per cent investment in the joint ventures is accounted for on the equity method.

### c) Placements immobiliers

Les immobilisations sont inscrites au coût. Les propriétés saisies lors d'un défaut de paiement sont comptabilisées au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date d'acquisition par défaut de paiement. Les déboursés effectués lors de la prise de possession, ainsi que les frais de modernisation et d'amélioration, sont capitalisés au coût de ces propriétés. Les pertes nettes d'exploitation avant l'aliénation de même que les pertes nettes résultant de la disposition de propriétés saisies lors d'un défaut de paiement sont imputées au Ministre, selon les crédits prévus par le Parlement. Les profits réalisés lors de l'aliénation d'immobilisations achetées par la Société ou acquises à titre gratuit, sont reportés et crédités aux revenus sur une base d'encaissements, à la condition qu'ils ne soient pas censés avoir été réalisés et que la Société pourvoie au financement des transactions.

### d) Amortissement

L'amortissement sur les placements immobiliers est inscrit selon la méthode linéaire. Les taux sont établis en fonction des modalités originales de remboursement du prêt, soit généralement sur 40 ou 50 années. La Société amortit ses immobilisations en utilisant la méthode de l'amortissement décroissant aux taux annuels suivants:

Immeubles de béton	5%
Immeubles de bois	10%
Mobilier, équipement et agencements	20%
Matériel roulant	30%

### e) Ententes fédérales-provinciales

La Société comptabilise seulement ses coûts dans les placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales; les montants versés par les autres participants ne sont pas comptabilisés. Les placements de la Société en vertu d'ententes fédérales-provinciales avec les provinces, en vue d'encourager et de favoriser l'aménagement de terrains et la construction de logements locatifs, sont considérés comme des

Under this method the investment is carried in the Balance Sheet at original cost plus the Corporation's seventy-five per cent share of recognized earnings. These earnings may include gains on the sale of land assembly projects. The timing of these sales is dependent on many factors and as a result the earnings derived therefrom fluctuate from year to year. The Corporation's share of losses under these agreements is charged to the Minister.

**f) Income Taxes and Reserve Balance**

The Corporation is required to pay federal income taxes on its income. These taxes are recorded on a taxes payable basis as opposed to the tax allocation basis. In the case of the Corporation, the result is not significantly different. Income or loss after taxes is transferred to the Reserve Fund which is limited by statute to \$5,000,000. Any excess over this amount is transferred to the credit of the Receiver General.

**g) Valuation of Real Estate**

The market value of the Corporation's real estate and the real estate acquired on claims against the Mortgage Insurance Fund is estimated by the Corporation using generally accepted appraisal methodologies. These are applied by its accredited appraisers taking into account factors which include, but are not limited to, market conditions, prevailing interest rates, occupancy rates, and project income potential.

entreprises en participation. Les placements de la Société qui équivalent à soixante-quinze pour cent de l'entreprise en participation sont comptabilisés sur la base de la méthode de consolidation. En vertu de cette méthode, les placements sont inscrits au bilan à leur coût initial plus soixante-quinze pour cent du revenu reconnu. Ce revenu peut comprendre des profits à la vente de projets d'aménagement de terrains. Le temps opportun pour ces ventes dépend de bien des facteurs; c'est pourquoi le revenu qui en découle fluctue d'une année à l'autre. Les pertes encourues par la Société en vertu de ces ententes sont imputées au Ministre.

**f) Impôts sur le revenu et fonds de réserve**

La Société doit verser des impôts fédéraux sur son revenu. Ces impôts, comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible, ne diffèrent pas sensiblement de ceux obtenus selon la méthode du report d'impôt. Le bénéfice net (ou la perte nette) après impôt est viré au fonds de réserve dont la limite statutaire est de \$5,000,000. L'excédent de ce montant est viré au crédit du Receveur général.

**g) Évaluation des placements immobiliers**

La valeur marchande des placements immobiliers de la Société et les propriétés immobilières acquises à la suite de réclamations faites au Fonds d'assurance hypothécaire sont évaluées par la Société selon des méthodes d'évaluation généralement acceptées, appliquées par ses évaluateurs accrédités, lesquels tiennent compte de facteurs comprenant, sans toutefois s'y limiter, l'état du marché, les taux d'intérêt en cours, les taux d'occupation et le potentiel de revenu des ensembles d'habitations.

---

#### **h) Insurance, Guarantee and Contribution Funds**

For purposes of reporting stewardship of the Funds administered by the Corporation, transactions are recorded on a cash basis with fees taken into income in the year received and claims charged against the Fund when paid by the Corporation. No provision is made for claims anticipated or in process. Real estate acquired on claims against the Mortgage Insurance Fund is carried in the accounts at the amount of the claim or the estimated realizable value whichever is lower. Real estate acquired by the Rental Guarantee Fund is carried at cost which does not exceed market. No depreciation is recorded on real estate owned by these Funds.

#### **2 Real Estate**

The estimated amount of possible net losses, based on the valuation policies described in Note 1(g), from the future disposals of real estate acquired by the Corporation as a result of default on loans is \$38 million.

#### **3 Borrowings from the Government of Canada**

The Corporation borrows from the Government of Canada to finance investments in loans, federal-provincial agreements, real estate and agreements for sale and mortgages arising from sale of real estate. These loans bear interest of varying rates and are repayable over periods not in excess of 50 years.

#### **4 Notes Payable to the Government of Canada**

During the year the Corporation borrowed, under the provision of Section 9(6) of the National Housing Act, from the Consolidated Revenue Fund in order to meet its obligations related to the Mortgage Insurance Fund. Under terms and conditions approved by the Governor in Council, these Notes bear interest at varying rates equal to the rates which the Minister of Finance approves for loans to Crown Corporations and are repayable not later than 31 March 1985.

#### **h) Fonds d'assurance, de garantie et de contribution**

Aux fins de faire rapport de la gestion de ces fonds administrés par la Société, les transactions sont inscrites sur la base de caisse; les droits sont ajoutés au revenu au cours de l'année où ils sont reçus et les réclamations sont imputées au Fonds lorsqu'elles sont payées par la Société. Aucune provision n'est faite pour les réclamations prévues ou en cours. Les immeubles acquis à la suite de réclamations contre le Fonds d'assurance hypothécaire sont comptabilisés au moindre du montant de la réclamation ou de la valeur nette estimée de réalisation. Les immeubles acquis par le Fonds de garantie de loyer sont inscrits au coût, lequel ne dépasse pas le prix du marché. La Société ne comptabilise aucun amortissement sur les immeubles détenus par ces deux fonds.

#### **2 Placements immobiliers**

Le montant estimatif des pertes possibles, calculé d'après les méthodes d'évaluation décrites dans la note 1(g), compte tenu des futures ventes de propriétés immobilières acquises par la Société à la suite d'un défaut de paiement sur les prêts, s'établit à \$38 millions.

#### **3 Les emprunts du gouvernement du Canada**

La Société emprunte du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement de ses placements en prêts, d'ententes fédérales-provinciales, d'immeubles, de conventions de vente et de prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles. Ces prêts portent divers taux d'intérêt et les échéances n'excèdent pas 50 ans.

#### **4 Billets payables au gouvernement du Canada**

Au cours de l'année, en vertu de l'article 9(6) de la Loi nationale sur l'habitation, la Société a emprunté du Fonds de revenu consolidé afin de s'assurer la liquidité nécessaire pour remplir ses obligations en rapport avec le Fonds d'assurance hypothécaire.



## 5 Adjustment of Prior Years' Net Income

The adjustment to prior years' net income results from a net overestimate in calculating interest earned totalling \$2,369,000, less applicable income taxes of \$1,056,000. Since the impact of this adjustment cannot be attributed to specific prior years, the balance in the Reserve Fund at the beginning of 1978 has not been restated.

## 6 Other Information

	1979
	(in thousands of dollars)
<b>Loans and Investments under Federal-Provincial Agreements</b>	
Commitments outstanding	\$ 1,600,000
<b>Mortgage Insurance Fund</b>	
Insurance in force	\$ 26,399,000
Claims in process for payment	\$ 185,114
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>	
Insurance in force	\$ 25,400
Claims in process for payment	\$ 17
<b>Home Insulation Contribution Fund</b>	
Commitments outstanding	\$ 2,800

En vertu des conditions et modalités approuvées par le Gouverneur en Conseil, ces billets portent intérêt à divers taux, équivalents aux taux que le Ministre des Finances approuve à l'égard des prêts consentis aux sociétés de la Couronne, et sont remboursables au plus tard le 31 mars 1985.

## 5 Redressement du bénéfice net des années antérieures

Le redressement du bénéfice net des années antérieures résulte d'une surestimation nette dans le calcul de l'intérêt gagné qui s'élève à \$2,369,000, moins les impôts sur le revenu qui sont de \$1,056,000. Vu que l'effet de ce redressement ne peut pas être attribué à des années antérieures particulières, le solde du fonds de réserve au début de 1978 n'a pas été redressé.

## 6 Autres renseignements

	1979
	(en milliers de dollars)
<b>Prêts et placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales</b>	
Engagements en cours	\$ 1,600,000
<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>	
Assurance en vigueur	\$ 26,399,000
Réclamations en voie de règlement	\$ 185,114
<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>	
Assurance en vigueur	\$ 25,400
Réclamations en voie de règlement	\$ 17
<b>Fonds de contribution à l'isolation des résidences</b>	
Engagements en cours	\$ 2,800

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Loans

in thousands of dollars

## Prêts

en milliers de dollars

### Schedule I

### Tableau I

#### Uninsured Loans

Homeowners (NHA 1944) –  
Corporation's share of loans made jointly  
with lending institutions  
Homeowners (NHA 1944)  
Low rental housing  
Student housing  
Municipal sewage treatment projects  
  
Land assembly  
Public housing  
Rehabilitation Assistance Program  
Neighbourhood Improvement Program  
Urban renewal  
Indians on reserves  
Interest reduction  
Assisted Rental Program  
Payment reduction

#### Prêts non assurés

Propriétaires-occupants (LNH 1944) –  
Participation de la Société aux prêts conser-  
 conjointement avec des institutions prêteus  
Propriétaires-occupants (LNH 1944) –  
Logements à loyer modique  
Logements d'étudiants  
Projets municipaux d'épuration  
des eaux-vannes  
Aménagement de terrains  
Logement public  
Programme de remise en état des logement  
Programme d'amélioration des quartiers  
Rénovation urbaine  
Indiens dans les réserves  
Diminution des intérêts  
Programme d'aide au logement locatif  
Prêts pour réduction des paiements

#### Insured Loans

Made directly by the Corporation:  
Homeowners  
Assisted Home Ownership Program  
  
Made by agents  
Purchased from approved lenders

#### Prêts assurés

Consentis directement par la Société:  
Propriétaires-occupants  
Programme d'aide pour l'accession  
à la propriété  
Consentis par des agents  
Acquis de prêteurs agréés

### Accrued interest

### Intérêts courus

Balance 31 December 1979 Solde au 31 décembre 1979	Balance 31 December 1978 Solde au 31 décembre 1978	Advances during the year 1979 Avances au cours de l'exercice 1979	Advances during the year 1978 Avances au cours de l'exercice 1978
73 \$	278 \$	— \$	—
62	193	—	—
2,328,404	2,256,795	136,230	254,248
399,135	399,256	4,645	6,215
997,426	854,525	219,157	240,298
154,267	154,843	24,510	19,452
2,386,697	2,216,506	193,454	194,971
113,912	75,057	127,867	107,242
15,104	9,179	5,400	4,144
35,160	37,137	901	1,395
8,696	7,390	1,938	1,159
86,365	58,715	36,611	37,549
108,109	44,672	67,044	37,786
1,827	—	2,469	—
6,635,237	6,114,546	820,226	904,459
1,099,876	1,636,830	5,854	8,855
811,322	925,021	2,089	19,204
27,086	34,830	—	—
1,888	2,372	—	—
1,940,172	2,599,053	7,943	28,059
8,575,409	8,713,599	\$ 828,169	\$ 932,518
233,897	236,788		
8,809,306	\$ 8,950,387		

Canada Mortgage and Housing Corporation

## **Investments under Federal-Provincial Agreements**

in thousands of dollars

Schedule II

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## **Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales**

en milliers de dollars

Tableau II

---

### **Total Federal-Provincial Investment**

Rental housing projects  
Land assembly projects

---

### **Total des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales**

Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains

---

### **Investment by the Corporation**

Rental housing projects  
Land assembly projects

---

### **Placements de la Société**

Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains

---

Advances to municipalities repayable  
by instalments

Rental housing projects — interim  
financing

Construction in progress

---

Avances aux municipalités, remboursables  
par versements

Projets de logements à loyer — emprunts  
temporaires

Construction en cours



Balance December 1979 Solde au 1 décembre 1979	Balance 31 December 1978 Solde au 31 décembre 1978	Additions during the year 1979 Avances au cours de l'exercice 1979	Additions during the year 1978 Avances au cours de l'exercice 1978	Recoveries during the year 1979 Recouvrements au cours de l'exercice 1979	Recoveries during the year 1978 Recouvrements au cours de l'exercice 1978
1,013,226 143,193	\$ 877,073 157,635	\$ 148,841 24,757	\$ 161,845 25,252	\$ 12,688 39,199	\$ 7,585 22,716
1,156,419	\$ 1,034,708	\$ 173,598	\$ 187,097	\$ 51,887	\$ 30,301
759,920 107,395	\$ 645,624 118,226	\$ 111,631 18,568	\$ 121,384 18,939	\$ (2,665) 29,399	\$ 17,870 17,037
867,315	763,850	\$ 130,199	\$ 140,323	\$ 26,734	\$ 34,907
1,876	2,372				
2,821 43,175	2,969 34,512				
915,187	\$ 803,703				

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Real Estate

in thousands of dollars

Schedule III

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Placements immobiliers

en milliers de dollars

Tableau III

### Constructed by the Corporation or Acquired from the Government of Canada

Single houses  
Row housing  
Multiple dwellings

### Acquired as a Result of Default

Row housing  
Multiple dwellings

### Demonstration projects

Vacant land  
Leased land  
Other

Total, at cost

Accumulated depreciation

### Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada

Maisons unifamiliales  
Maisons en bandes  
Maisons multifamiliales

### Propriétés acquises par défaut de paiement

Maisons en bandes  
Maisons multifamiliales

### Projets de démonstration

Terrains vacants  
Terrains loués  
Autres

Total, au coût

Amortissement accumulé

## Borrowings from the Government of Canada

in thousands of dollars

Schedule IV

## Emprunts du gouvernement du Canada

en milliers de dollars

Tableau IV

Loans  
Investments under federal-provincial  
agreements  
Real estate

Accrued interest

Prêts  
Placements en vertu d'ententes  
fédérales-provinciales  
Immeubles

Intérêts courus

Balance December 1979 Solde au 1 décembre 1979		Balance 31 December 1978 Solde au 31 décembre 1978		Additions during the year 1979 Additions au cours de l'exercice 1979		Additions during the year 1978 Additions au cours de l'exercice 1978		Disposals during the year 1979 Ventes au cours de l'exercice 1979		Disposals during the year 1978 Ventes au cours de l'exercice 1978
3,048	\$	2,685	\$	810	\$	207	\$	447	\$	342
4,220		4,069		496		212		345		304
4,679		4,551		241		142		113		
30,836		36,729		10,198		2,025		16,091		1,838
184,048		166,896		56,425		37,322		39,273		31,417
19,226		3,508		20,117		2,135		4,399		15
10,867		11,434		1,220		1,096		1,787		48
1,319		2,905		133		73		1,719		141
10,872		11,554		5,253		1,406		5,935		6
269,115		244,331	\$	94,893	\$	44,618	\$	70,109	\$	34,111
31,019		32,875								
238,096	\$	211,456								

Balance December 1979 Solde au 1 décembre 1979		Balance 31 December 1978 Solde au 31 décembre 1978		Borrowed during the year 1979 Empruntés au cours de l'exercice 1979		Borrowed during the year 1978 Empruntés au cours de l'exercice 1978		Repaid during the year 1979 Remboursés au cours de l'exercice 1979		Repaid during the year 1978 Remboursés au cours de l'exercice 1978
8,783,460	\$	8,959,024	\$	1,234,500	\$	1,041,500	\$	1,410,064	\$	979,048
859,839		771,595		108,000		170,500		19,756		49,136
107,923		84,293		25,500		11,500		1,870		10,104
9,751,222		9,814,912	\$	1,368,000	\$	1,223,500	\$	1,431,690	\$	1,038,288
84,907		83,160								
9,836,129	\$	9,898,072								

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister

in thousands of dollars

Schedule V

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre

en milliers de dollars

Tableau V

<b>Housing Research and Community Planning</b> Research and demonstration Community planning and development	<b>Recherche sur l'habitation et l'urbanisme</b> Recherche et démonstration Urbanisme et développement
<b>Housing Programs</b> Low income non-profit assistance  Cooperative housing assistance Assisted Rental Programs Assisted Home Ownership Programs  Public housing subsidies Land acquisition and leasing Differential interest contribution	<b>Programme d'habitation</b> Subventions sans but lucratif pour revenu modique Subventions pour coopératives de logement Programmes d'aide au logement locatif Programmes d'aide pour l'accèsion à la propriété Subventions au logement public Acquisition et location de terrain Contribution pour prime d'intérêt
<b>Infrastructure Programs</b> Municipal water and sewage assistance  Municipal incentive contributions  New communities Community service programs	<b>Programmes d'infrastructure</b> Subventions d'alimentation en eau et de traitement des eaux-vannes Contributions au programme d'encouragement aux municipalités Collectivités nouvelles Services aux collectivités locales
<b>Community Revitalization</b> Residential Rehabilitation Assistance Neighbourhood Improvement Program Urban renewal Granville Island	<b>Restauration de collectivités</b> Programme de remise en état des logements Programme d'amélioration des quartiers Rénovation urbaine Granville Island
<b>Other Recoveries</b> Rural and native housing  Real estate operating loss Interest rate losses Interest reduction contribution Losses on sale of foreclosed property  Discount on sale of mortgages Home Insulation Programs  Miscellaneous	<b>Autres recouvrements</b> Programme de logement pour les ruraux et les autochtones Perte sur exploitation d'immeubles Perte sur taux d'intérêt Contribution pour allègement de l'intérêt Perte sur vente de propriétés acquises par forclusion Escomptes sur disposition d'hypothèques Programme d'isolation thermique des résidences Divers



Year Ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979	Year Ended 31 December 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978
4,569	\$ 3,212
11,583	10,965
16,152	14,177
11,088	20,677
4,395	6,177
19,519	17,715
32,347	34,818
265,688	178,957
201	513
998	18
334,236	258,875
94,830	105,169
35,084	45,826
3	59
200	—
130,117	151,054
97,108	88,252
31,103	32,265
4,905	8,303
5,383	2,656
138,499	131,476
5,800	6,162
21,049	13,740
27,622	25,944
10,238	4,849
12,982	1,208
59,978	38,095
77,927	47,293
5,505	1,202
221,101	138,493
840,105	\$ 694,075



Additional statistics relating to activities under the National Housing Act are available in Canadian Housing Statistics (approx. 110 pages), published by Canada Mortgage and Housing Corporation, and available from any of its offices.

On peut trouver des données statistiques supplémentaires sur les activités de la Société en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dans Statistique du logement au Canada, brochure d'environ 110 pages publiée par la SCHL et disponible à tous ses bureaux.

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Commitments for Loans and Investments

in millions of dollars

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Engagements à l'égard des prêts et placements

en millions de dollars

		1970	
<b>Social Housing</b>	<b>Logements sociaux</b>		
Public Housing:	Logements publics:		
Loans	Prêts	\$ 235.4	\$
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	29.0	
Non-Profit Corporations	Sociétés sans but lucratif	72.9	
Cooperatives	Coopératives	—	
Rural and Native Housing	Logement rural et autochtone	—	
Sub-Total	Sous-total	337.3	
<b>Market Housing</b>	<b>Habitations pour la vente ou la location</b>		
Direct Loans	Prêts directs	602.7	
Supplementary Assistance:	Aide supplémentaire		
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—	
Student Housing	Logement pour étudiants	41.0	
Sub-Total	Sous-total	643.7	
<b>Land Assembly and Municipal Infrastructure</b>	<b>Aménagement de terrains et infrastructure municipale</b>		
Land Assembly:	Aménagement de terrains:		
Loans	Prêts	15.1	
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	9.4	
Sewage and Water Treatment	Traitement des eaux d'égout	77.7	
Sub-Total	Sous-total	102.2	
<b>Community Revitalization</b>	<b>Restauration de collectivités</b>		
Neighbourhood Improvement	Amélioration des quartiers	—	
Residential Rehabilitation	Remise en état des logements	—	
Urban Renewal	Rénovation urbaine	4.0	
Sub-Total	Sous-total	4.0	
Real Estate Sales	Ventes des propriétés immobilières	—	
Direct Acquisition	Acquisition directe	1.9	
<b>Total</b>	<b>Total</b>	\$ 1 089.1	\$ 1 0



1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
238.2	\$ 199.7	\$ 177.4	\$ 296.2	\$ 350.4	\$ 153.4	\$ 176.1	\$ 21.8
39.1	51.8	58.1	64.6	53.0	45.5	68.4	56.7
42.9	95.1	124.7	159.0	288.0	157.4	120.6	4.6
—	7.6	19.8	44.4	40.3	62.8	36.9	2.5
—	—	—	31.6	46.5	59.3	57.3	49.1
320.2	354.2	380.0	595.8	778.2	478.4	459.3	134.7
204.7	230.8	549.3	707.0	103.0	40.1	14.7	11.0
—	—	—	—	80.4	85.1	55.0	17.6
—	—	—	—	137.5	320.8	96.2	0.4
14.4	3.8	4.0	0.4	—	7.7	6.4	—
219.1	234.6	553.3	707.4	320.9	453.7	172.3	29.0
6.5	161.8	80.6	61.3	64.2	33.0	31.0	1.2
67.9	23.4	20.8	18.9	24.2	12.1	1.2	16.3
114.8	153.8	171.9	183.3	302.6	247.0	290.3	2.6
189.2	339.0	273.3	263.5	391.0	292.1	322.5	20.1
—	—	3.0	10.6	17.5	15.4	16.2	—
—	—	4.2	14.9	61.0	101.3	150.1	124.7
13.4	0.8	—	0.7	0.1	—	4.1	—
13.4	0.8	7.2	26.2	78.6	116.7	170.4	124.7
—	—	11.4	—	—	11.2	45.4	12.7
0.1	4.0	—	11.9	15.9	14.0	15.4	29.0
742.0	\$ 932.6	\$ 1 225.2	\$ 1 604.8	\$ 1 584.6	\$ 1 366.1	\$ 1 185.3	\$ 350.2

Canada Mortgage and Housing Corporation

**Grants, Contributions and Subsidies**

in millions of dollars

Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Octrois, contributions et subventions**

en millions de dollars

		1970	
<b>Social Housing</b>	<b>Logements sociaux</b>		
Public Housing Subsidies	Aide subventionnelle au logement public	\$ 9.4	\$
Non-Profit Housing Assistance	Aide pour les logements sans but lucratif	—	
Cooperative Housing Assistance	Aide pour les logements de forme coopérative	—	
Rural and Native Housing	Logement rural et autochtone	—	
Sub-Total	Sous-total	9.4	
<b>Market Housing</b>	<b>Habitations pour la vente ou la location</b>		
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—	
Forgiveness of Interest	Renonciation de paiement d'intérêt	—	
Sub-Total	Sous-total	—	
<b>Land Assembly and Municipal Infrastructure</b>	<b>Aménagement de terrains et infrastructure municipale</b>		
Land Assembly and Leasing	Aménagement de terrains et location à bail	—	
Sewage and Water Loan Forgiveness	Remises gracieuses — prêts pour les projets d'aqueduc et d'égout	6.9	
Municipal Incentive Grants	Subventions d'encouragement aux municipalités	—	
New Communities	Collectivités nouvelles	—	
Sub-Total	Sous-total	6.9	
<b>Community Revitalization</b>	<b>Restauration de collectivités</b>		
Neighbourhood Improvement Grants	Subventions pour l'amélioration des quartiers	—	
Residential Rehabilitation Grants	Subventions pour la remise en état des logements	—	
Urban Renewal Grants	Subventions pour la rénovation urbaine	23.4	
Sub-Total	Sous-total	23.4	
<b>Discount on Sale of NHA Mortgages</b>	<b>Escomptes sur disposition de prêts hypothécaires LNH</b>	—	
Home Insulation Grants	Subventions pour l'isolation thermique des résidences	—	
Real Estate Operating Losses	Pertes d'exploitation de placements immobiliers	—	
Interest Rate Losses	Pertes sur les taux d'intérêts	—	
Other	Autres	4.3	
<b>Total</b>	<b>Total</b>	\$ 44.0	\$

1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979
30.0	\$	46.2	\$	63.4	\$	87.0	\$	117.2	\$	141.1	\$	179.0	\$	265.7
—		—		6.4		11.4		17.1		24.6		20.7		11.1
—		—		—		1.8		3.9		5.4		6.2		4.4
—		—		5.7		5.9		6.6		4.3		6.2		5.8
30.0		46.2		75.5		106.1		144.8		175.4		212.1		287.0
—		0.7		5.0		10.1		21.7		29.3		34.8		32.3
—		—		—		0.2		2.6		9.9		17.7		19.5
—		0.7		5.0		10.3		24.3		39.2		52.5		51.8
—		—		—		—		—		0.1		0.5		0.2
23.1		37.8		25.7		31.3		51.2		78.6		105.2		94.8
—		—		—		—		2.1		36.3		45.8		35.1
—		—		0.1		0.1		0.1		0.1		0.1		—
23.1		37.8		25.8		31.4		53.4		115.1		151.6		130.1
—		0.1		2.7		6.3		12.5		21.7		32.3		31.1
—		—		1.2		10.2		28.7		62.6		88.3		97.1
20.7		13.9		13.5		10.1		6.7		7.5		8.3		4.9
20.7		14.0		17.4		26.6		47.9		91.8		128.9		133.1
—		—		—		—		—		—		38.1		60.0
—		—		—		—		—		43.4		47.3		77.9
—		—		5.8		9.6		10.3		11.3		13.7		21.1
—		—		4.1		8.5		11.6		27.2		25.9		27.6
8.0		12.2		16.0		53.7		20.2		20.4		24.0		51.5
81.8	\$	110.9	\$	149.6	\$	246.2	\$	312.5	\$	523.8	\$	694.1	\$	840.1

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Housing Starts by Principal Source of Financing

dwelling units

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Mises en chantier d'habitations, selon les principales sources de financement

nombre d'unités

		1970	
<b>Public Funds under Federal Legislation</b>			
National Housing Act			
Social Housing			
Market Housing			
with supplementary NHA assistance			
without supplementary NHA assistance			
Other Federal Legislation			
Sub-Total			
<b>Deniers publics en vertu de lois fédérales</b>			
Loi nationale sur l'habitation			
Logements sociaux		39 739	29
Habitations pour la vente ou la location			
avec aide supplémentaire aux termes de la LNH		7 280	6
sans aide supplémentaire aux termes de la LNH		9 922	4
Autre législation fédérale		2 710	2
Sous-total		59 651	44
<b>Private Funds</b>			
Lending Institutions			
NHA Insurance			
with supplementary NHA assistance			
without supplementary NHA assistance			
Conventional			
Other Lenders			
Sub-Total			
<b>Fonds privés</b>			
Institutions prêteuses			
Assurance LNH			
avec aide supplémentaire aux termes de la LNH		—	—
sans aide supplémentaire aux termes de la LNH		49 612	87
Prêts ordinaires		40 255	55
Autres prêteurs		41 010	45
Sous-total		130 877	189
<b>Total</b>		<b>190 528</b>	<b>233</b>



1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
25 105	23 795	17 930	24 721	20 578	15 616	14 206	9 831
8 409	4 444	11 680	16 952	3 242	2 111	395	70
3 425 3 271	788 3 243	753 3 325	127 3 084	267 3 176	92 2 986	159 2 562	122 3 228
40 210	32 270	33 688	44 884	27 263	20 805	17 322	13 251
—	—	—	—	29 915	62 619	44 250	23 444
96 033 64 250 49 421	75 469 93 641 67 149	31 046 75 000 82 389	47 132 66 905 72 535	63 968 71 776 80 281	39 843 71 700 50 757	28 004 73 600 64 491	15 236 83 000 62 118
209 704	236 259	188 435	186 572	245 940	224 919	210 345	183 798
249 914	268 529	222 123	231 456	273 203	245 724	227 667	197 049

★ National Office  
Bureau national

⊙ Regional Offices  
Bureaux régionaux

• Provincial Offices  
Bureaux provinciaux

• Local Offices and Representatives  
Bureaux locaux et représentants

Ottawa

*Atlantic*  
Saint John, N.B.

*Québec*  
Montréal

*Ontario*  
Toronto

*Prairies*  
Saskatoon

*British Columbia*  
Vancouver

St. John's  
Fredericton  
Charlottetown  
Halifax  
Winnipeg  
Regina  
Edmonton

Corner Brook  
Gander  
Goose Bay  
Grand Falls  
Marystown  
St. John's  
Charlottetown  
Halifax  
New Glasgow  
Sydney  
Yarmouth  
Bathurst  
Edmundston  
Fredericton  
Moncton  
Saint John, N.B.  
Chandler  
Chicoutimi  
Hauterive  
Hull  
Laval-Laurentides  
Rive-Sud (Longueuil)  
Montréal (3)  
Québec

Rimouski  
Rivière-du-Loup  
Sept-Îles  
Sherbrooke  
Trois-Rivières  
Val d'Or  
Barrie  
Cornwall  
Elliot Lake  
Hamilton  
Kenora  
Kingston  
Kitchener  
London  
Mississauga  
North Bay  
Oshawa  
Ottawa  
Owen Sound  
Pembroke  
Peterborough  
St. Catharines

Sarnia  
Sault Ste. Marie  
Sudbury  
Thunder Bay  
Timmins  
Toronto  
Windsor  
Brandon  
The Pas  
Thompson  
Winnipeg  
Prince Albert  
Regina  
Saskatoon  
Calgary  
Edmonton  
Grande Prairie  
Lethbridge  
Medicine Hat

Red Deer  
Yellowknife  
Courtenay  
Cranbrook  
Kamloops  
Kelowna  
Prince George  
Terrace  
Trail  
Vancouver  
Victoria  
Whitehorse









CAI  
MH  
-A55

Annual  
Report

Rapport  
annuel

Canada  
Mortgage and  
Housing  
Corporation

Société  
canadienne  
d'hypothèques et  
de logement

1 9 8 0

Canada



**Table of Contents****Table des matières**

<b>Letter of Transmittal</b>	<b>5</b>	<b>Lettre d'accompagnement</b>
<b>Operations in 1980</b>	<b>9</b>	<b>Les activités en 1980</b>
Mortgage Insurance	10	L'assurance hypothécaire
Insurance Claims	13	Les réclamations d'assurance
Direct Lending for Market Housing	15	Prêts directs pour les habitations destinées à la vente ou à la location
Social Housing	16	Les logements sociaux
Northern Housing	18	Logements pour le Grand Nord
Rural and Native Housing	19	Logements pour les ruraux et les autochtones
Residential Rehabilitation	20	La remise en état des logements
Home Insulation Programs	22	Programmes d'isolation thermique des habitations
Community Services	23	Les services communautaires
Research, Demonstration and Information	24	La recherche, l'application de nouveaux concepts et l'information
CMHC's Financing and Asset Administration	26	Les opérations financières et l'administration de l'actif de la SCHL
The Mortgage Insurance Fund	26	Le Fonds d'assurance hypothécaire
Mortgage Lending and Direct Investment	28	Prêts hypothécaires et placements directs
Grants, Contributions and Subsidies	30	Les octrois, contributions et subventions
Operating Income and Expenditures	31	Les revenus et les frais d'exploitation
<b>Financial Statements</b>	<b>33</b>	<b>Les états financiers</b>
<b>Statistics</b>	<b>57</b>	<b>Les données statistiques</b>

Raymond V. Hession

President, Acting Chairman  
Acting Chairman of the  
Executive Committee,  
Member of the Audit Committee  
*Président de la Société*  
*Président suppléant du Conseil*  
*d'administration*  
*Président suppléant du Conseil*  
*de direction,*  
*Membre du Comité de vérification*



Thomas L. McGloan

Saint John, New Brunswick  
Member of the Executive Committee  
Chairman of the Audit Committee  
*Membre du Conseil de direction*  
*Président du Comité de vérification*



Christine D. McKee

Winnipeg, Manitoba  
Alternate Member of the Executive  
Committee  
*Membre substitut du Conseil de direction*



Conrad A. Pinette

Williams Lake, B.C.  
Alternate Member of the  
Executive Committee,  
Member of the Audit Committee  
*Membre substitut du Conseil de direction*  
*Membre du Comité de vérification*



R. Jacques Plante

Québec, Québec  
Member of the Executive  
Committee  
*Membre du Conseil*  
*de direction*



Timothy E. Reid

Ottawa, Ontario  
Alternate Member of the  
Executive Committee  
*Membre substitut du Conseil de*  
*direction*



Sylvia J. Sutherland

Peterborough, Ontario  
Alternate Member of the  
Executive Committee  
*Membre substitut du Conseil*  
*de direction*



Gérard Veilleux

Ottawa, Ontario  
Alternate Member of the  
Executive Committee  
*Membre substitut du Conseil*  
*de direction*







The Board of Directors.  
*Le Conseil*

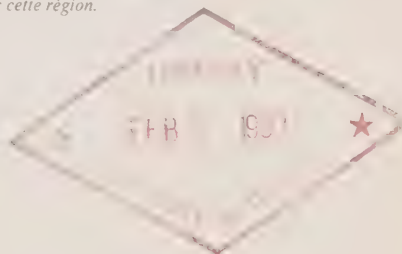
From left to right  
*De gauche à droite.*

R. Jacques Plante  
Conrad A. Pinette  
Raymond V. Hession  
Sylvia J. Sutherland  
Christine D. McKee  
Thomas L. McGloan

Absent(s)  
Timothy E. Reid  
Gérard Veilleux

In the summer of 1980, the Board of Directors held one of its regular meetings in Rimouski, P.Q. Members of the Board are shown here during a visit to a housing project in the area.

*À l'été de 1980, le Conseil d'administration s'est réuni à Rimouski (Québec). On voit ici les membres du Conseil au cours d'une visite d'un ensemble d'habitations réalisé dans cette région.*



---

**Officers of the Corporation**  
**Cadres supérieurs de la Société**

Raymond V. Hession	President <i>Président de la Société</i>
Robert T. Adamson	Vice-President, Policy Development and Research <i>Vice-président chargé de l'élaboration des politiques et de la recherche</i>
Liliana I. Birtz	General Counsel <i>Avocat-conseil général</i>
Raymond J. Boivin	Vice-President, Program Operations <i>Vice-président aux programmes et aux opérations</i>
Norman E. Hallendy	Vice-President, Organization Development <i>Vice-président chargé du développement de l'organisation</i>
Derek W. Knight	Vice-President, Finance <i>Vice-président chargé des finances</i>
Katherine A. Malcolm	Corporate Secretary <i>Secrétaire de la Société</i>

---

**General Managers**  
**Directeurs généraux**

Briane A. Randall	Atlantic Region <i>Région de l'Atlantique</i>
Fernand A. Perreault	Québec Region <i>Région du Québec</i>
J. Warren Sanderson	Ontario Region <i>Région de l'Ontario</i>
George D. Anderson	Prairie Region <i>Région des Prairies</i>
Keith D. Tapping	British Columbia Region <i>Région de la Colombie- Britannique</i>

11 March, 1981

The Honourable Paul Cosgrove, P.C., M.P.,  
Minister Responsible for Canada Mortgage  
and Housing Corporation,  
Ottawa, Canada

**D**ear Mr. Cosgrove:

On behalf of the Board of Directors, I have the honour to submit to you the thirty-fifth Annual Report of Canada Mortgage and Housing Corporation, together with its financial statements.

The Corporation's activities in 1980 were set against a background of reduced growth in economic activity and, for much of the year, higher interest rates than have been customary in the past. The impact of these rates on the demand for mortgage loans was marked and was reflected in a decline in housing starts. As you know, dwelling starts totalled 158 601 in 1980, that is, more than 19 per cent below the previous year.

The year 1980 was the first full year of operation for the new non-profit and co-operative housing programs following amendments to the National Housing Act in the spring of 1979. Most of the initial implementation difficulties experienced with these programs were eliminated during 1979, enabling commitment of virtually the entire 31 750 units authorized for 1980. This level of performance, which is especially beneficial to the low- and moderate-income households for whom the programs are intended, included a special authorization of 5 000 units granted during the year to help in alleviating very tight rental market conditions in such centres as Vancouver, Calgary and Toronto.

The total number of housing starts in 1980 was the lowest experienced in Canada

Le 11 mars 1981

L'honorable Paul Cosgrove, C.P., député,  
Ministre responsable de la Société canadienne  
d'hypothèques et de logement  
Ottawa, Canada

**M**onsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le trente-cinquième Rapport annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que ses états financiers.

Les activités de la Société en 1980 ont été influencées par un ralentissement de l'activité économique et, pendant la majeure partie de l'année, par une hausse sans précédent des taux d'intérêt. L'effet de ces taux élevés sur la demande de prêts hypothécaires a été significatif et a entraîné une baisse des mises en chantier. Comme vous le savez, le nombre de logements mis en chantier en 1980 a été de 158 601, soit plus de 19 pour cent de moins que l'an dernier.

L'année 1980 a été la première année complète d'activités en ce qui concerne les programmes d'habitation des coopératives et des sociétés sans but lucratif, à la suite des modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation au printemps de 1979. La plupart des difficultés éprouvées relativement à ces programmes au début de leur mise en oeuvre furent éliminées au cours de 1979, ce qui a permis d'approuver la mise en chantier de presque tous les 31 750 logements autorisés pour 1980. Ce degré de réalisation est particulièrement avantageux pour les familles à revenus faibles ou modérés qui font l'objet de ces programmes; le nombre de logements précité comprenait un ensemble de 5 000 unités, dont la réalisation a été spécialement autorisée pour aider à remédier à l'état précaire du marché locatif dans certains centres comme Vancouver, Calgary et Toronto.

since 1966 and was the fourth consecutive decline in the annual production of new housing. Real economic growth, which averaged close to 5 per cent per year in the first half of the 1970s, dropped to an average of 2.5 per cent in the 1976 to 1980 period. Similarly, the increase in real weekly wages fell from 2.5 per cent to 0.5 per cent and unemployment increased from 6 to 8 per cent. Interest rates rose from an average of 10 to an average of 12 per cent and finally, the number of immigrants entering Canada dropped by 50 000, from a level of close to 170 000 down to 120 000.

It was in this environment that the housing boom of the mid-1970s came on to the market, resulting in oversupply, depressed prices and a relatively heavy volume of mortgage defaults which impacted the Mortgage Insurance Fund in 1979 and, again, in 1980.

An evaluation of the Fund was undertaken in mid-1980. At that time, an actuarial deficiency in the order of \$80 millions was cited. This deficiency assumed that the then-current market trends, which were the worst experienced in some real estate markets in recent years, would continue. An appraisal of the Fund's real estate portfolio in November 1980 indicated a 14 per cent improvement over these trends.

Within present legislative limitations, we believe the Corporation has taken all reasonable steps to maintain its operations and

Le nombre total de mises en chantier en 1980 a été le plus faible que l'on ait connu au Canada depuis 1966 et a constitué la quatrième baisse consécutive dans la production annuelle de nouveaux logements. La croissance économique réelle qui représentait une moyenne de près de 5 pour cent par an de 1970 à 1975 inclusivement a été réduite à une moyenne de 2,5 pour cent, de 1976 à 1980. Par ailleurs, l'augmentation des salaires hebdomadaires est passée de 2,5 pour cent à 0,5 pour cent tandis que le taux de chômage a augmenté de 6 à 8 pour cent. Les taux d'intérêt sont passés de 10 à 12 pour cent en moyenne et enfin, le nombre d'immigrants arrivés au Canada a diminué de 50 000, soit d'environ 170 000 à 120 000.

C'est dans ce contexte, que le nombre exceptionnel de logements mis en chantier au milieu de la décennie de '70 ont été mis sur le marché et ont constitué une surproduction, ont fait diminuer les prix et produit un volume relativement élevé de créances hypothécaires en défaut, dont un grand nombre ont affecté le Fonds d'assurance hypothécaire en 1979 et, de nouveau, en 1980.

Une évaluation actuarielle du Fonds, entreprise au cours de 1980, a révélé une perte actuarielle de l'ordre de 80 millions de dollars, selon l'hypothèse que se maintendraient les tendances courantes du marché, les pires constatées dans certains marchés immobiliers, ces dernières années. Une évaluation du portefeuille immobilier du Fonds, en novembre 1980, indiquait une amélioration de 14 pour cent à l'égard de ces tendances.

Dans le cadre des dispositions législatives actuelles, nous croyons que la Société a pris toutes les mesures raisonnables pour maintenir efficacement son exploitation et la souscription d'assurance compte tenu de l'état actuel et anticipé du marché. L'expérience acquise avec le Programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAAP) et le Programme d'aide au logement locatif (PALL),



underwriting on an effective basis in the light of present and anticipated market conditions. The experience with the Assisted Home-Ownership (AHOP) and Assisted Rental (ARP) Programs, which are expected to accumulate losses of \$145 millions and \$225 millions respectively, makes it clear that future underwriting of loans made by private financial institutions can only be conducted on a full cost-recovery basis. Legislative changes are required for this. It is important to note, also, that the losses suffered by the Mortgage Insurance Fund are increased by legislative constraints on the method of settling insurance claims and on the ability of approved lenders to ease conditions for mortgage borrowers who are in temporary difficulties brought about by high interest rates or other market factors.

The liquidity problem that befell the Mortgage Insurance Fund in 1979 was partially resolved during 1980 with the sale of 20 206 units from the Fund's real estate holdings. The cash received from these sales in 1980 reduced the outstanding borrowings from the government from \$227 millions during the year to \$175 millions at year-end. The current prospect is that these borrowings will have been repaid in full in 1982.

The outlook for 1981 promises little relief from present economic difficulties. However, fundamental market factors and current indicators point to a modest increase in the number of new housing starts, perhaps in the order of 13 per cent over 1980. The most significant factors inhibiting the rate of recovery

qui, selon les prévisions, pourraient entraîner des pertes s'élevant à 145 millions et 225 millions de dollars respectivement, indique clairement que l'assurance des prêts consentis par des institutions financières privées ne peut être souscrite que si on prévoit le recouvrement total des coûts. Pour y arriver, il faudra apporter des modifications à la Loi. Rappelons également que les pertes que le Fonds d'assurance hypothécaire a subies se trouvent accrues par les contraintes législatives imposées pour le mode de règlement des réclamations d'assurance et du fait que les prêteurs agréés peuvent faciliter la situation pour les emprunteurs hypothécaires qui éprouvent des difficultés temporaires, à cause des taux d'intérêt élevés ou d'autres facteurs attribuables au marché.

La gravité du problème de liquidité que le Fonds d'assurance hypothécaire a connu en 1979 a été partiellement réduite au cours de 1980 par la vente de 20 206 logements faisant partie de son portefeuille immobilier. Les paiements en espèces provenant de ces ventes au cours de 1980 ont réduit les emprunts impayés du gouvernement de 227 millions de dollars au cours de l'année à 175 millions à la fin de l'année. Il est prévu présentement que ces emprunts seront remboursés au complet en 1982.

Les prévisions pour 1981 laissent entrevoir une très faible atténuation des difficultés économiques actuelles. Cependant, certains facteurs fondamentaux du marché et les indications actuelles permettent de prévoir une modeste augmentation du nombre de mises en chantier de l'ordre de 13 pour cent par rapport à 1980. Les facteurs les plus importants qui nuisent à la production d'un nombre élevé d'habitations demeurent les mêmes. Ce sont le niveau élevé des taux d'intérêt et l'écart toujours plus grand entre les loyers courants du marché et les loyers qu'il

of housing production remain. These are the increased level of interest rates and the widening gap between current market rents and the rents that are required to recover the costs of construction and financing of new projects. Improvement in rental activity will be confined largely to markets where vacancy rates are extremely low.

Notwithstanding the increased demands placed on the Corporation as a result of the cumulative effects of new commitments, the administration of past program commitments and deteriorated market conditions, the Corporation has continued to restrain the growth in its operating expenditures in real terms.

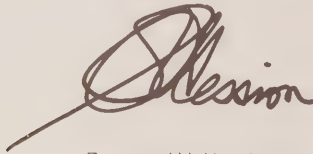
The Board of Directors gratefully acknowledges the work and dedication of the Corporation's staff in the past year.

faudrait exiger pour recouvrer les coûts de construction et de financement des nouveaux projets. L'amélioration de la production de logements locatifs sera limitée en grande partie aux marchés où les taux d'inoccupation sont extrêmement faibles.

Nonobstant les demandes de plus en plus fortes auxquelles la Société doit répondre par suite des effets cumulatifs de nouveaux engagements, de l'administration des engagements résultant de programmes antérieurs et du mauvais état du marché, la Société a continué de restreindre ses dépenses d'exploitation en termes réels.

Le Conseil d'administration rend hommage à l'excellence des efforts fournis et au dévouement manifesté par le personnel de la Société au cours de l'année qui vient de s'écouler.

Le président,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "R. Hession", with a long, sweeping horizontal line extending to the left.

Raymond V. Hession,  
President.

**C**anada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is the federal government's housing agency, charged with the administration of the National Housing Act. It is a Crown corporation with a Board of Directors who report to a Responsible Minister. CMHC is one of the largest financial institutions in Canada but at the same time it has extensive departmental-type responsibilities in the administration of grants, contributions and subsidies, and in the provision of policy advice to government on housing and related matters.

In its role as a financial institution, the Corporation's primary function now is that of a mortgage insurer. It continues, however, to make direct mortgage loans and real estate investments with funds borrowed from government, but on a scale that has been dramatically reduced from that which prevailed until the mid-1970s. The earlier scale of those activities is still reflected in the \$10.6 billions portfolio of loans and investments, and in the real estate holdings of 9 108 dwelling units owned and administered by the Corporation over and above the assets of the Mortgage Insurance Fund.

In its quasi-departmental role, the Corporation is responsible for grants, subsidies and contributions amounting to close to \$1 billion a year, directed to the pursuit of social housing goals in both their urban and their rural setting; to the rehabilitation and conservation of the housing stock; to community improvement; to research, development and demonstration; and to the dissemination of information about its activities.

*The National Housing Act provides assistance for many different types of housing, such as this back-to-back condominium project.*



**L**a Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme du gouvernement fédéral en matière d'habitation, qui a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation. C'est une société de la Couronne dotée de son propre Conseil d'administration, qui relève d'un ministre responsable. La Société constitue une des plus grandes institutions financières au Canada, mais elle assume, tout comme un ministère, des responsabilités importantes en ce qui concerne l'administration des octrois, contributions et subventions ainsi que la préparation et la dispensation de conseils au gouvernement à l'égard de la politique du logement et des questions connexes.

À titre d'institution financière, la Société a maintenant pour fonction primordiale d'être assureur de prêts hypothécaires. Elle continue cependant à consentir des prêts hypothécaires directement et à faire des placements immobiliers à l'aide de fonds empruntés du gouvernement, mais sur une échelle considérablement réduite par rapport à celle qui a prévalu jusqu'au milieu des années '70. On retrouve des traces de ce volume antérieur d'activités dans le portefeuille de 10,6 milliards de dollars de prêts et de placements de la Société et dans les 9 108 unités de logement que la Société possède et gère en plus du portefeuille immobilier du Fonds d'assurance hypothécaire.

Dans son rôle quasi ministériel, la Société est responsable d'octrois, subventions et contributions d'une valeur globale s'élevant à près d'un milliard de dollars par an, qu'elle accorde pour que puissent se réaliser les buts du logement social dans le secteur urbain comme dans le secteur rural; pour faciliter les travaux de remise en état et de préservation du parc de logements; pour l'amélioration des collectivités; à des fins de recherche, de développement et d'application de nouveaux concepts et pour la communication de l'information au sujet de ses activités.

*La Loi nationale sur l'habitation prévoit une aide financière pour réaliser divers genres de logements, comme ces habitations en copropriété en rangée, construites dos à dos.*



**P**ublic mortgage insurance through CMHC is aimed at encouraging an adequate flow of private mortgage funds into housing. Mortgage investment by pension funds and by foreign investors is especially dependent on the unique guarantee provided by public insurance. This activity had earlier led the way for the development of the two private mortgage insurance companies operating in Canada and now helps to ensure competition in what is likely to remain a highly concentrated industry.

While public mortgage insurance is directed primarily to supporting an effective and efficient private residential mortgage market, it also serves other important public policy objectives. Over the past few years, it has made possible a major reduction in the provision of public capital funding, as distinct from operating subsidies, for social housing. Private funds, encouraged by public mortgage insurance, have largely replaced the use of public funds for this purpose. At the same time this insurance has been used to help achieve the government's objectives in energy conservation and in the adoption of the metric system.

*In its role as a financial institution, CMHC's main function is that of a public mortgage insurer. The Corporation underwrites private mortgage lending for the construction of new housing.*



*À titre d'institution financière, le rôle de la SCHL est d'être assureur hypothécaire public. La Société assure les prêts hypothécaires consentis par des particuliers pour la construction de logements.*

**L'**assurance des prêts hypothécaires dans le secteur public par l'entremise de la SCHL a pour objet d'encourager une disponibilité suffisante de capitaux hypothécaires du secteur privé pour l'habitation. Les investissements hypothécaires provenant des fonds de pension et des investisseurs étrangers dépendent particulièrement de la garantie unique que procure l'assurance par les pouvoirs publics. Cette activité avait déjà ouvert la voie au développement de deux compagnies privées d'assurance-prêts hypothécaires au Canada et elle contribue maintenant à maintenir une concurrence dans ce qui restera probablement une industrie très concentrée.

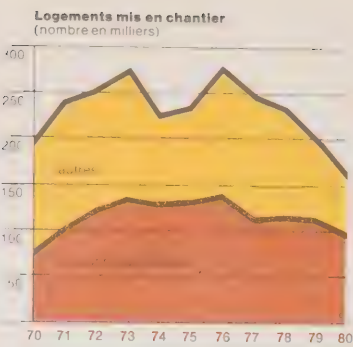
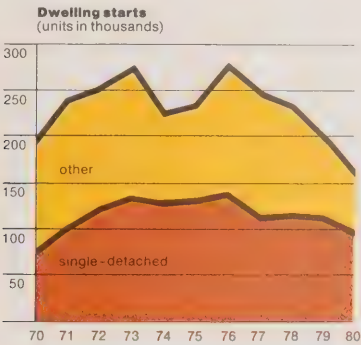
Bien que l'assurance hypothécaire par les pouvoirs publics vise surtout à supporter un marché hypothécaire résidentiel privé qui soit efficace et effectif, elle sert aussi à réaliser d'autres objectifs importants de la politique des pouvoirs publics. Ces dernières années, elle a permis de réduire de façon appréciable l'affectation de deniers publics pour le logement social, sans réduire toutefois les subventions à l'exploitation. Les capitaux privés, encouragés par l'assurance hypothécaire des pouvoirs publics, ont largement remplacé les capitaux publics autrefois utilisés à cette fin. Par ailleurs, cette assurance a aidé à réaliser les objectifs du gouvernement en matière d'économie d'énergie et pour l'adoption du système métrique.



In 1980, the volume of CMHC's mortgage insurance was affected by the continued decline in new housing starts. These totalled 158 601 units, more than 19 per cent below the 1979 figure and, in fact, lower than in any year since 1966.

New dwelling starts	1978	1979	1980
	(units in thousands)		
Single-detached	110	109	88
Multiple	118	88	71
Total	228	197	159

NHA mortgage insurance on new dwellings showed a larger decline—27 per cent—reflecting in part a general reduction in reliance on mortgage insurance, affecting private mortgage insurers as well as CMHC. This was the result of a sequence leading from high interest rates to lower mortgage loan-to-value ratios to lower risks for the lenders and therefore less need for insurance.



En 1980, le volume d'assurance hypothécaire souscrit par la SCHL a été affecté par la baisse constante des mises en chantier. Pour l'année écoulée, en effet, ces mises en chantier ont atteint le chiffre de 158 601 unités, soit plus de 19 pour cent de moins qu'en 1979 et, en réalité, un chiffre inférieur à toute année depuis 1966.

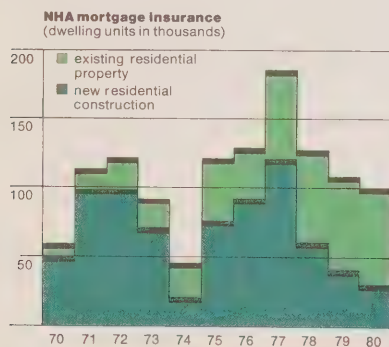
Nouvelles mises en chantier	1978	1979	1980
	(en milliers)		
Logements unifamiliaux	110	109	88
Logements collectifs	118	88	71
Total	228	197	159

L'assurance hypothécaire aux termes de la LNH pour les nouveaux logements a accusé une baisse plus forte—de 27 pour cent—ce qui reflète en partie une réduction générale de la dépendance de l'assurance hypothécaire qui s'est manifestée autant pour les assureurs hypothécaires privés que pour la SCHL. Cet état de choses a résulté d'une tendance découlant des taux d'intérêt élevés qui a produit des prêts hypothécaires à pourcentages réduits par rapport à la valeur d'emprunt et des risques moins élevés pour les prêteurs, d'où un besoin moins accentué d'assurance.

### NHA mortgage insurance

	1979	1980
	(dwelling units)	
New Construction		
Home-Ownership	15 757	<b>11 743</b>
Rental	25 672	<b>18 694</b>
<i>Sub-Total</i>	41 429	<b>30 437</b>
Existing Dwellings		
Home-Ownership	60 520	<b>41 275</b>
Rental	5 400	<b>27 761</b>
<i>Sub-Total</i>	65 920	<b>69 036</b>
<i>Total</i>	107 349	<b>99 473</b>

While there was a marked reduction in CMHC's mortgage insurance for new dwellings, this was largely offset by an increase in insurance on existing dwellings, all of it on rental accommodation.



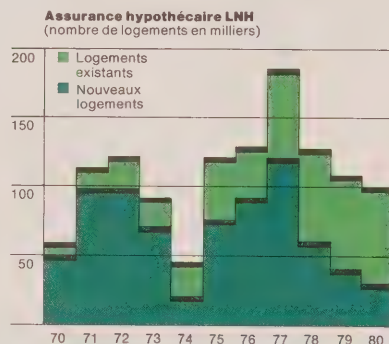
The increase in insurance on existing rental dwellings was the result of an amendment to the National Housing Act, making such insurance possible. This amendment was in effect for only part of 1979 but was in force throughout 1980. In making this change to the legislation, it was intended that NHA insurance be available for loans made to enable the purchase or rehabilitation of existing rental properties, particularly when these properties were to be used for social housing.

### Assurance hypothécaire LNH

	1979	1980
	(nombre de logements)	
Nouvelles constructions		
Pour propriétaires-occupants	15 757	<b>11 743</b>
Logements locatifs	25 672	<b>18 694</b>
<i>Total partiel</i>	41 429	<b>30 437</b>
Logements existants		
Pour propriétaires-occupants	60 520	<b>41 275</b>
Logements locatifs	5 400	<b>27 761</b>
<i>Total partiel</i>	65 920	<b>69 036</b>
<i>Total</i>	107 349	<b>99 473</b>

Alors qu'on a constaté une réduction appréciable de l'assurance-prêt hypothécaire de la Société pour les nouvelles habitations, une augmentation de l'assurance-prêt hypothécaire sur les logements locatifs existants a largement compensé cette baisse.

L'augmentation du volume d'assurance sur les logements locatifs existants a résulté d'une modification apportée à la Loi nationale sur l'habitation. Rappelons que cette modification, en vigueur pendant une partie seulement de 1979, l'a été au cours de toute l'année 1980. En apportant cette modification à la Loi, on visait à ce que l'assurance LNH soit disponible pour les prêts consentis en vue de permettre l'achat ou la remise en état de propriétés locatives existantes, surtout lorsque ces propriétés devaient devenir des logements sociaux.



An additional factor in the increase in NHA mortgage insurance on existing rental property in 1980, indeed more than half of all such activity, was the impact of the program of sales of real estate from the portfolio of the Mortgage Insurance Fund. Almost all such sales were facilitated with NHA-insured mortgage loans.

Taking account of both new construction and existing property, NHA mortgage insurance in 1980, on 99 473 new and existing dwelling units, was down from the year before by 7 per cent. In relation to all mortgage insurance issued, public mortgage insurance represented 49 per cent in 1980, compared to 45 per cent in the preceding year.

### **Insurance Claims**

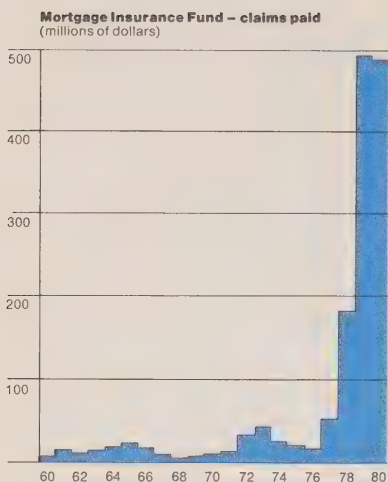
Claims made on the Mortgage Insurance Fund declined in 1980 but, even so, their high level was extraordinary in terms of the Fund's history. The claims received in 1979 related to 17 250 dwelling units, more than the cumulative total since the Fund was established in 1954. In 1980, the number of dwelling units on which claims were made dropped to 11 812 and, at year-end, the proportion of insured mortgage loans in arrears was below that of the year before. A large proportion of the claims in both 1979 and 1980 were on insured mortgages under the Assisted Rental Program and Assisted Home-Ownership Program. Under the former program, claims have been concentrated in Québec, where migration has reduced housing demand. Under the latter program, claims were concentrated in southern Ontario, where a marked reduction in population growth created instability in the housing market, particularly as it relates to condominiums.

Un autre facteur qui a fait augmenter le volume d'assurance hypothécaire de la LNH sur les propriétés locatives existantes en 1980—en réalité plus de la moitié de cette activité—a été l'effet produit par le programme de ventes de propriétés immobilières appartenant au portefeuille du Fonds d'assurance hypothécaire. Presque toutes les ventes de ce genre ont été facilitées par le consentement de prêts hypothécaires assurés aux termes de la LNH.

Compte tenu de la construction nouvelle et des propriétés existantes, l'assurance hypothécaire souscrite aux termes de la LNH en 1980, pour 99 473 logements neufs ou existants, a accusé une baisse de 7 pour cent au regard de l'année précédente. Le pourcentage d'assurance hypothécaire émise par les pouvoirs publics en 1980 représentait 49 pour cent de toute l'assurance hypothécaire souscrite, comparativement à 45 pour cent l'année précédente.

### **Les réclamations d'assurance**

Les réclamations faites au Fonds d'assurance hypothécaire ont diminué en 1980 mais malgré tout, leur volume élevé a été extraordinaire si l'on tient compte de l'historique du Fonds. En 1979, les réclamations reçues se rapportaient à 17 250 logements, ce qui dépasse le total cumulatif depuis la création du Fonds en 1954. En 1980, le nombre de logements pour lesquels des réclamations ont été faites a diminué jusqu'à 11 812 et, à la fin de l'année, la proportion des prêts hypothécaires assurés en souffrance était inférieure à celle de l'année précédente. Une forte proportion des réclamations reçues autant en 1979 qu'en 1980 étaient faites à l'égard de prêts hypothécaires assurés en vertu des programmes d'aide au logement locatif et d'aide pour l'accession à la propriété. Pour ce qui est du premier programme, la plus grande partie des réclamations provenaient du Québec où l'émigration a réduit la demande de logements. Quant au deuxième programme précité, la plus grande partie des réclamations provenaient du sud de l'Ontario où un ralentissement appréciable de l'accroissement de la population a créé l'instabilité du marché du logement, surtout à l'égard des habitations en copropriété.

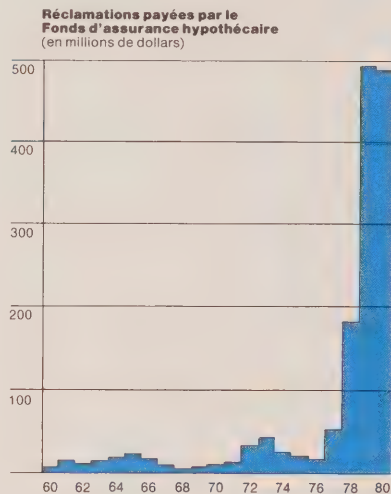


Steps were taken in 1980 to seek the legislative amendments necessary to allow the mortgage insurance premiums charged by CMHC to be brought into line with the risks being incurred. A change was underway at the end of 1980 to increase significantly the basic insurance application fee.

This action followed others over the past two years aimed at the same objective. For example, the maximum loan-to-value ratio was reduced to 85 per cent, requiring higher down-payments or equity for home-ownership graduated payment mortgages. For rental housing, similar action was taken and, in addition, minimum loan terms were established and lower limits were set to the writedown for graduated payment mortgages.

The current status of the Mortgage Insurance Fund, and the progress made in effecting sales of its real estate portfolio and re-establishing the Fund's liquidity, are dealt with later in this report.

Rappelons que des démarches ont été amorcées en 1980 pour obtenir des modifications à la Loi en vue de permettre que la SCHL exige des primes d'assurance hypothécaire qui correspondent mieux aux risques encourus. De plus, à la fin de 1980, un changement était en train de s'effectuer pour augmenter sensiblement le droit de souscription de base. Ces mesures faisaient suite à d'autres prises au cours des deux années antérieures pour réaliser les mêmes objectifs. Ainsi, le montant maximum du prêt par rapport à la valeur d'emprunt a été réduit à 85 pour cent, ce qui fait augmenter le montant de la mise de fonds initiale à verser pour un prêt hypothécaire à paiements progressifs accordé à un propriétaire-occupant. Dans le cas des logements locatifs, une

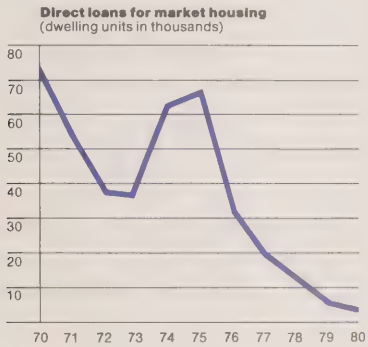


mesure semblable a été prise et, de plus, la Société a établi des périodes minimales d'amortissement et abaissé la réduction initiale des mensualités à l'égard des prêts hypothécaires à paiements progressifs.

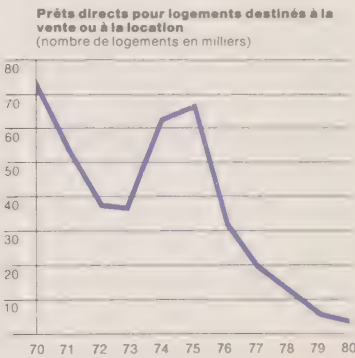
L'état actuel du Fonds d'assurance hypothécaire, le progrès réalisé grâce à la vente d'une partie du portefeuille immobilier de la Société et le rétablissement de la liquidité du Fonds sont exposés dans une autre partie de ce rapport.



While mortgage insurance is now the primary means of public support for the effective operation of the private mortgage market, CMHC still undertakes a limited amount of direct mortgage lending on a market basis. However, with current high interest rates there was little demand for assistance in 1980 and commitments for this purpose totalled only \$15.4 millions. This activity included loans made on a residual basis, where Approved Lenders were unable or unwilling to be active, and second mortgage loans under the Assisted Home-Ownership Program, where the dwelling units had been designated for such assistance in prior years. The total number of dwelling units assisted in these ways in 1980 was 999 units. The corresponding number in 1979, including second mortgages when the Assisted Home-Ownership Program was still quite active, was 4 900 units.

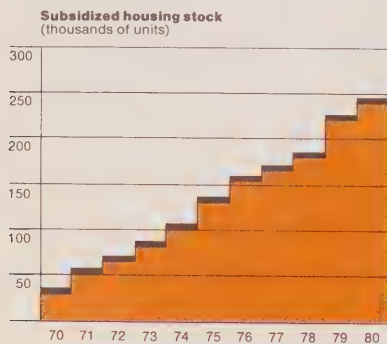


Bien que l'assurance hypothécaire soit maintenant le principal moyen pour les pouvoirs publics d'appuyer le fonctionnement effectif du marché privé des prêts hypothécaires, la SCHL consent encore un volume restreint de prêts hypothécaires directs, selon le cours du marché. Cependant, étant donné les taux d'intérêt élevés en cours, la demande de ce genre d'assistance en 1980 a été faible et les engagements de la Société à cette fin, se sont élevés à 15,4 millions de dollars, seulement, pour toute l'année. Ce genre d'activité comprenait des prêts consentis à titre de prêteur de dernier recours, dans les endroits où les prêteurs agréés ne pouvaient ou ne voulaient pas prêter, et des prêts sur deuxième hypothèque en vertu du Programme d'aide pour l'accession à la propriété, dans les cas où les logements en question avaient été désignés comme admissibles à ce genre d'aide dans les années antérieures. Le nombre total de logements qui ont fait l'objet de ces prêts en 1980 a été de 999, comparativement à 4 900 en 1979, y compris les prêts sur deuxième hypothèque, alors que le Programme d'aide pour l'accession à la propriété était encore en activité.



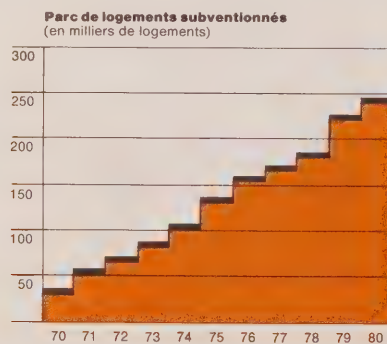
The provision of housing at below-market rents for families and individuals of low and modest income has been an important activity of the Corporation since 1949. The means of achieving this objective have changed, however, particularly in the past few years. Before the change, this activity mainly took the form of public housing, with CMHC either making mortgage loans to the provinces, or jointly investing with them, to allow new housing to be built. Once these dwellings were rented (to tenants in need at below economic rents) their operating losses were subsidized jointly by the federal and the provincial governments.

Provincial governments are still important participants in this field but, in recent years, private non-profit corporations and cooperatives have been the main agents for the provision of social housing in urban areas. Initially this was with direct mortgage loans from CMHC but now, since legislative changes were enacted in 1979, it is with private mortgage loans insured by CMHC. The subsidy arrangements have also undergone changes, being now primarily related to the interest paid on the mortgage loan, with provision for reductions as market rents increase. These subsidies are borne by the federal government, though the provinces may supplement them. Along with these changes, there has been increased emphasis on the purchase of existing dwellings and even the conversion of non-residential buildings for social housing purposes. In rural areas, the emphasis has been on



Depuis 1949, la Société n'a pas cessé de se préoccuper de façon particulière de procurer des logements à des loyers inférieurs aux taux du marché, aux personnes et aux familles à revenus faibles ou modiques. Les moyens employés ont changé, cependant, surtout au cours des quelques dernières années. Autrefois, cette activité se réalisait en grande partie par la construction de logements publics, pour lesquels la Société consentait des prêts hypothécaires aux provinces ou investissait des capitaux conjointement avec celles-ci. Une fois que ces logements avaient été loués (à des locataires ayant besoin d'aide, à des loyers inférieurs aux loyers économiques) les gouvernements fédéral et provinciaux subventionnaient aussi conjointement les pertes d'exploitation.

Les gouvernements provinciaux jouent encore un rôle important dans ce domaine, mais, ces dernières années, les organismes sans but lucratif et les coopératives du secteur privé ont été les principaux agents intéressés à procurer des logements sociaux dans les régions urbaines. À l'origine, la SCHL consentait des prêts hypothécaires directement, mais depuis les modifications à la Loi en 1979, les parrains de ces projets doivent obtenir du secteur privé des prêts hypothécaires assurés par la SCHL. Les dispositions relatives aux subventions ont aussi été modifiées: elles s'appliquent maintenant surtout à l'intérêt payé sur le prêt hypothécaire et prévoient des réductions à mesure que les loyers du marché augmentent. Ces subventions sont à la charge du gouvernement fédéral, bien que les provinces puissent y ajouter leur contribution. En même temps que ces changements, on a mis davantage l'accent sur l'achat de logements existants et même sur la transformation de bâtiments non résidentiels en logements sociaux. Dans les régions rurales, on a surtout eu recours



joint federal-provincial subsidies for home-ownership, with the federal government's share being 75 per cent.

By the beginning of 1980, the federal government, through CMHC, was committed to providing operating subsidies on a long-term basis for 225 000 dwelling units. For 1980 it authorized CMHC to make commitments for a further 26 750 dwelling units. During the year, however, approval was given for commitments for an additional 5 000 new dwelling units, to help alleviate very tight rental markets in such cities as Vancouver, Calgary and Toronto.

NHA social housing subsidy commitments			
	1978	1979	1980
	(dwelling units)		
CMHC Capital Funding			
Public Housing	9 163	1 928	1 841
Rural and Native	1 936	1 532	1 513
Non-Profit and Co-op	5 507	296	304
Sub-Total	16 606	3 756	3 658
Other Capital Funding			
Rural and Native	—	34	31
Rent Supplement	6 390	5 841	3 582
Public Non-Profit	—	7 458	6 342
Private Non-Profit	2 485	10 524	12 954
Co-operatives	34	2 456	4 830
Sub-Total	8 909	26 313	27 739
Total Commitments	25 515	30 069	31 397
Total Authorized	27 000	33 620	31 750

Actual commitments in 1980 to subsidize additional dwelling units totalled 31 397 units, close to the authorized total. The financial impact

aux subventions fédérales-provinciales pour faciliter l'accession à la propriété, le gouvernement fédéral assumant 75 pour cent des coûts.

Au début de 1980, le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, s'était engagé à fournir des subventions à l'exploitation à longue échéance pour 225 000 logements. En 1980, la SCHL fut autorisée à financer 26 750 autres logements. Cependant, au cours de l'année, le gouvernement fédéral a approuvé la construction de 5 000 logements supplémentaires, pour aider à remédier à la situation précaire du marché locatif dans des villes comme Vancouver, Calgary et Toronto.

Engagements de subventions pour les programmes de logements sociaux aux termes de la LNH			
	1978	1979	1980
	(nombre de logements)		
Fonds d'immobilisations de la SCHL			
Logements publics	9 163	1 928	1 841
Ruraux et autochtones	1 936	1 532	1 513
Organismes sans but lucratif et coopératives	5 507	296	304
<i>Total partiel</i>	16 606	3 756	3 658
Fonds d'immobilisa- tions provenant d'autres sources			
Ruraux et autochtones	—	34	31
Supplément de loyer	6 390	5 841	3 582
Organismes publics sans but lucratif	—	7 458	6 342
Organismes privés sans but lucratif	2 485	10 524	12 954
Coopératives	34	2 456	4 830
<i>Total partiel</i>	8 909	26 313	27 739
<i>Total des engagements</i>	25 515	30 069	31 397
<i>Engagements autorisés</i>	27 000	33 620	31 750

For over 30 years, CMHC has been helping provide housing for families of low and modest incomes. Since 1978, this has been done mainly through private non-profit corporations or cooperatives.



Pendant plus de 30 ans, la SCHL a aidé à procurer un logement aux familles à revenus faibles ou modestes. Depuis 1978, cela s'est produit surtout par l'entremise des coopératives ou des organismes privés sans but lucratif.



of these new commitments will be felt in future years as the dwellings are constructed, purchased or leased, and come into use as social housing units.

As mentioned above, most of the social housing units for which long-term subsidy commitments were entered into in 1980 received their capital funding (for construction or purchase) from private sources with the mortgages insured by CMHC. Only 3 658 of the 31 397 dwelling units involved were financed with direct mortgage loans or investment by CMHC and more than one-third of these related to the Rural and Native Housing Program; the others were for public housing activity in the Northwest Territories, Saskatchewan and the Atlantic Provinces.

#### **Northern Housing**

Included in these social housing activities are initiatives taken in the North which are small in national terms but are important for the areas served.

In 1980 CMHC provided capital funding for 326 units of public housing, both by means of new construction and by the rehabilitation of existing housing. Most of this activity was in the smaller settlements with projects of between 5 and 20 units each.

*To alleviate the effects of an often harsh climate, CMHC provides capital funding for public housing of various kinds in the North.*



En 1980, le nombre réel de logements supplémentaires que la Société s'est engagée à subventionner s'est élevé à 31 397, soit presque le nombre total autorisé. L'impact financier de ces nouveaux engagements sera ressenti au cours des années à venir à mesure que ces logements seront construits, achetés ou loués et utilisés comme logements sociaux.

Comme on l'a mentionné plus haut, la plupart des logements sociaux qui ont fait l'objet d'engagements de subventions à long terme en 1980 (pour la construction ou pour l'achat) ont bénéficié de prêts hypothécaires du secteur privé assurés par la SCHL. La Société n'a financé que 3 658 des 31 397 logements en question grâce à des prêts hypothécaires directs ou à des capitaux de placement et plus d'un tiers de ce nombre ont été réalisés en vertu du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones; les autres étaient des logements publics réalisés dans les Territoires du Nord-Ouest, en Saskatchewan et dans les provinces de l'Atlantique.

#### **Logements pour le Grand Nord**

Il faut inclure dans ces réalisations de logements sociaux, les initiatives prises dans le Grand Nord, dont l'envergure n'est pas très grande sur le plan national mais qui jouent un rôle important dans les régions qui en ont bénéficié.

*Pour alléger les effets d'un climat souvent rigoureux, la SCHL fournit le financement nécessaire à la construction de logements publics dans le Grand Nord.*



*In 1974, a goal was set to construct or rehabilitate 50 000 dwellings in communities of 2 500 people or less. CMHC achieved this goal in 1980 through the Rural and Native Housing Program.*



*En 1974, on avait visé à construire ou remettre en état 50 000 logements dans des collectivités de 2 500 habitants ou moins. La SCHL a atteint cet objectif en 1980, grâce au Programme de logement pour les ruraux et les autochtones.*

The Corporation has continued to provide sustaining funds for two native housing associations in the Northwest Territories and is assisting in energy conservation and efficiency demonstration measures, as well as in emergency repair and training activities relating to housing.

#### **Rural and Native Housing**

CMHC's social housing activities include assistance directed to communities of less than 2 500 people. In 1974, a goal was set to construct or rehabilitate 50 000 dwellings in these communities. This objective was met in 1980 and the program is now being reviewed for possible changes. No diminution is envisaged. The production and rehabilitation of housing were supported by sustaining grants, project funding, and a variety of training and assistance activities. These measures were designed, particularly, to assist the people concerned to play an active role in meeting their own housing needs.

En 1980, la Société a financé la réalisation de 326 logements publics neufs ou remis en état. La majeure partie de cette activité s'est déroulée dans des petites localités, sous forme d'ensembles variant de 5 à 20 unités chacun.

La Société a continué de fournir des capitaux d'appoint à deux associations de logements pour les autochtones dans les Territoires du Nord-Ouest et elle aide à adopter des mesures d'économie d'énergie et de démonstration d'efficacité ainsi que dans des activités de réparations d'urgence et de formation se rapportant à l'habitation.

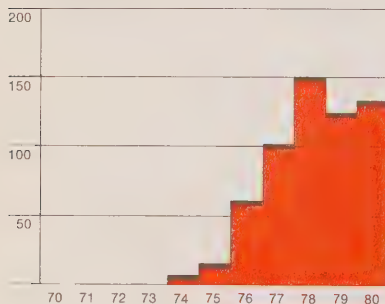
#### **Logements pour les ruraux et les autochtones**

Le programme de logements sociaux de la Société comprend l'aide aux collectivités rurales et autochtones de moins de 2 500 habitants. En 1974, on avait fixé comme but de construire ou de remettre en état 50 000 logements dans ces localités. Cet objectif a été atteint en 1980 et le programme, qui est maintenant à l'étude, sera peut-être modifié, mais on n'envisage aucun ralentissement des activités. La production et la remise en état des logements ont été appuyées par des octrois, des capitaux de financement et diverses activités de formation et d'aide destinées particulièrement à permettre aux personnes intéressées de jouer un rôle actif pour répondre à leurs propres besoins en logements.

**L**oans and grants under the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) helped in the improvement of 39 647 dwelling units in 1980, up from 32 866 units and hostel beds in 1979. This increase was partly the result of some easing in the terms of the program during the year. These easier terms provided for an increase in the income limits for home-owners to be eligible for loan forgiveness. The increase recognized the impact of inflation in restricting eligibility under the program since the initial income limits were established in 1975.

The Corporation was originally authorized to make direct loan commitments under RRAP for \$140 millions, in 1980, but this was subsequently increased to \$157 millions in anticipation of the impact of new eligibility limits. In fact, commitments fell short and reached \$133 millions. Almost half of the RRAP commitments were made under the Rural and Native Housing Program. The remainder were to non-profit corporations, to Indians on reserves, and to home-owners and rental property owners. Legislative amendments in 1979 made it possible for RRAP loans to be made by private lenders with mortgage insurance from CMHC and still be eligible for loan forgiveness; more than 5 000 rental dwelling units were assisted in this way.

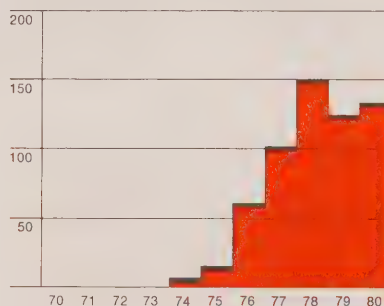
Commitments under the Residential Rehabilitation Assistance Program  
(millions of dollars)



**L**es prêts et les subventions accordés en vertu du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) ont contribué à améliorer 39 647 logements en 1980 comparativement à 32 866 en 1979, y compris les places dans des foyers, en partie grâce à un certain relâchement des conditions du Programme au cours de l'année. Ces conditions adoucies prévoyaient une augmentation des limites de revenu établissant l'admissibilité des propriétaires-occupants à une remise gracieuse sur les prêts. Cette augmentation tenait compte de l'impact de l'inflation qui a restreint l'admissibilité des propriétés en vertu du programme, vu que les limites de revenu antérieures avaient été fixées en 1975.

La Société était autorisée à l'origine à consentir des prêts directs d'une valeur globale de 140 millions de dollars en 1980, en vertu du PAREL, mais ce montant a été ensuite porté à 157 millions en prévision de l'effet que produiraient les nouvelles limites d'admissibilité. En réalité, la valeur des engagements pris n'a atteint que 133 millions. Plus de la moitié des engagements du PAREL ont été pris en vertu du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones. Le reste devait servir à aider les organismes sans but lucratif, les Indiens dans les réserves ainsi que les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs. Les modifications apportées à la Loi en 1979 autorisaient les emprunteurs à obtenir des prêts du PAREL des prêteurs du secteur privé, alors que l'assurance hypothécaire était accordée par la SCHL, et d'être quand même admissibles à une remise gracieuse; les propriétaires de plus de 5 000 logements locatifs ont bénéficié de cette forme d'aide.

Engagements en vertu du Programme d'aide à la remise en état des logements  
(en millions de dollars)



The Residential Rehabilitation Assistance Program provides grants to home-owners and landlords to aid them in the improvement and repair of older homes, parts of which may be in a sub-standard condition.



**Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) commitments**

	1979	1980
	(units and hostel beds)	
Urban		
Home-Owner	7 826	7 420
Rental	4 726	5 745
Non-Profit and Co-op	4 311	8 192
Rural		
Indians on Reserves	524	852
Rural and Native	15 479	17 438
<i>Total Commitments</i>	32 866	39 647
<i>Total Authorized</i>	36 640	39 700

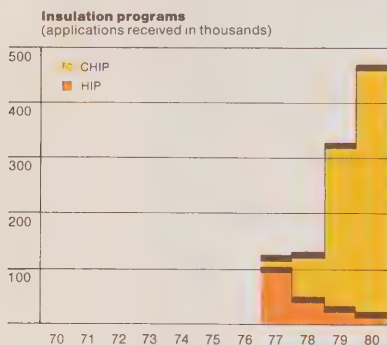
**Engagements en vertu du Programme d'aide pour la remise en état des logements (PAREL)**

	1979	1980
	(logements et places dans foyers)	
Urbains		
Propriétaires-occupants	7 826	7 420
Logements locatifs	4 726	5 745
Organismes sans but lucratif et coopératives	4 311	8 192
Ruraux		
Indiens dans les réserves	524	852
Ruraux et autochtones	15 479	17 438
<i>Total des engagements</i>	32 866	39 647
<i>Engagements autorisés</i>	36 640	39 700



## Home Insulation Programs

Two home insulation programs are administered by CMHC: the Home Insulation Program (HIP) directed to Prince Edward Island and Nova Scotia; and the Canadian Home Insulation Program (CHIP) which is in effect in all other provinces and in the Territories. Applications received under CHIP totalled 467 000 in 1980, an increase of 45 per cent over 1979. This increase reflected program changes which eased eligibility requirements during part of 1979 but which had a full year's impact in 1980. The total amount of these grants in 1980 was \$206 millions. In Prince Edward Island and Nova Scotia, over 95 per cent of the housing stock has now benefited from the Home Insulation Program, with approximately 18 000 applications being approved for an amount of \$8 millions in 1980.



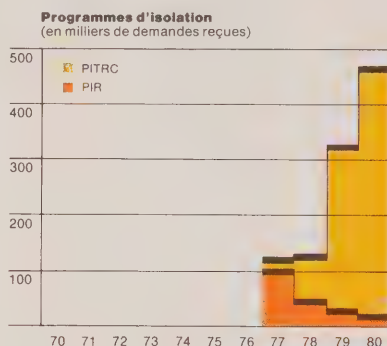
It has been agreed that full responsibility for these two programs will be assumed by the Department of Energy, Mines and Resources, effective 1 April 1981. CMHC will act as that Department's agent, under contract, in delivering the two programs.

*Many Canadians have been able to reduce energy consumption by upgrading the insulation level of their homes, for which they received assistance under the two home insulation programs administered by CMHC.*



## Programmes d'isolation thermique des habitations

La Société administre le Programme d'isolation des habitations dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse ainsi que le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes dans toutes les autres provinces et dans les Territoires. En 1980, 467 000 demandes de subvention sont parvenues au bureau du PITRC, soit 45 pour cent de plus qu'en 1979. Cette hausse résulte des changements apportés au programme,



qui ont facilité l'admissibilité aux subventions pendant une partie de l'année 1979, mais qui ont produit leur effet au cours de toute l'année 1980. La valeur totale des subventions accordées en 1980 a été de 206 millions de dollars. Dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse, plus de 95 pour cent du parc de logements ont déjà bénéficié du Programme d'isolation des habitations; en 1980, environ 18 000 demandes représentant une valeur de 8 millions ont été approuvées.

Il a été convenu qu'à partir du 1<sup>er</sup> avril 1981, le ministère de l'Énergie, Mines et Ressources assumera la pleine responsabilité de ces deux programmes. La SCHL agira comme agent du Ministère, en vertu d'un contrat, pour la mise en oeuvre des deux programmes.

*Un bon nombre de Canadiens ont été en mesure de réduire leur consommation d'énergie en améliorant l'isolation de leurs logements, grâce à l'aide financière reçue en vertu d'un des programmes d'isolation thermique des habitations que la SCHL administre.*



**C**MHC's activities in pursuit of community improvement objectives in 1980 were primarily under the Community Services Contribution Program (CSCP), established in 1979. The Corporation was also involved, to a limited extent, in funding improvements to publicly held land assembled under earlier arrangements, and in direct loans pursuant to commitments made in previous years under the Urban Renewal Program and under the infrastructure programs which had preceded CSCP.

In 1980, commitments were made through the provinces under CSCP for \$250 millions in aid of municipal services. This was the full amount of CMHC's commitment authority for the year. The actual funds will not be advanced until after 1 April 1981, that is to say, in the 1981/82 fiscal year. In November, the government announced the termination of this program with no new commitments to be made after the end of 1980.

**L'**activité de la Société dans le domaine de l'amélioration des collectivités en 1980 s'est déployée surtout dans le cadre du Programme de contribution aux services communautaires, adopté en 1979. La Société a aussi, à un degré restreint, financé l'amélioration de terrains aménagés par les pouvoirs publics en vertu d'ententes conclues antérieurement. Elle a également consenti des prêts directs faisant suite à des engagements pris au cours des années antérieures, en vertu du Programme de rénovation urbaine et des programmes d'infrastructure qui ont précédé le PCSC.

En 1980, la Société a engagé la somme totale de 250 millions de dollars, par l'entremise des provinces, en vertu du PCSC, pour aider à l'aménagement de services municipaux. C'était là le plein montant que la Société était autorisée à engager au cours de l'année. Toutefois, les fonds ne seront avancés qu'après le 1<sup>er</sup> avril 1981, c'est-à-dire au cours de l'exercice financier de 1981-1982. Au mois de novembre dernier, le gouvernement a annoncé que ce programme était aboli et qu'aucun nouvel engagement ne serait pris après la fin de 1980.

**T**he Corporation is charged with the responsibility of supporting research and related activities directed to the improvement of housing conditions. It also provides policy advice on housing and related matters to the Minister Responsible for CMHC and seeks to improve public understanding of these questions.

In 1980, the Corporation made new external commitments totalling \$9.3 millions, compared to \$5.9 millions the year before. These commitments included \$460 000 to fund a new Housing Technology Incentives Program. This program is designed to encourage technical progress in the house-building industry by making awards for new ideas, developments and other contributions. The program emphasizes small-scale demonstrations rather than major technological developments.

The Corporation's major concern, in its technical research activities, is directed to the solution of energy-related problems as they apply to housing. In work on the solar utility concept, on district heating, and on urban energy systems generally, the Corporation is actively cooperating with other groups both within the federal government and outside it. CMHC is also working with the Housing and Urban Development Association of Canada (HUDAC) and other industry groups on energy conservation measures for housing.

For policy development, research, and related activities carried out within CMHC the Corporation received \$9.5 millions in 1980, compared to \$7.6 millions in 1979.

**Commitments for Research, Demonstration and related activities**

	1979	1980
	(millions of dollars)	
Policy Research	1.2	0.7
Institutional Support	0.9	0.5
Educational Support	0.8	0.7
Technical Research	0.3	4.8
Demonstration	1.8	1.4
Information	0.9	1.2
<i>Sub-Total</i>	5.9	9.3
Activities internal to CMHC	7.6	9.5
<i>Total Commitments</i>	13.5	18.8
<i>Commitments Authorized</i>	17.2	18.8

**L**a Société a la responsabilité d'encourager la recherche et autres activités connexes qui ont pour but d'améliorer les conditions d'habitation. Elle donne aussi des conseils en matière de politique du logement et sur des sujets connexes, au Ministre responsable de la SCHL et s'efforce d'améliorer la compréhension de ces questions par le grand public.

En 1980, la Société a engagé à ces fins la somme de 9,3 millions de dollars, comparativement à 5,9 millions, l'année précédente. Ces engagements comprenaient \$460 000 pour un nouveau Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel qui prévoit des récompenses pour des idées innovatrices, de nouvelles réalisations et autres contributions intéressantes à l'industrie. Le programme vise surtout à appuyer des réalisations de faible envergure plutôt que des réalisations technologiques très importantes.

Cependant, l'intérêt principal de la Société, dans toute son activité de recherche technique, est dirigé vers la solution des problèmes relatifs aux économies d'énergie dans l'habitation. En ce qui concerne le concept de l'énergie solaire, le chauffage par quartier et les systèmes énergétiques urbains en général, la Société coopère activement avec d'autres groupes au sein ou en dehors du gouvernement fédéral. La Société joint aussi ses efforts à ceux de l'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain et de certains autres groupes en vue de mettre au point des mesures d'économies d'énergie pour l'habitation.

**Engagements pour la recherche, l'application de nouveaux concepts et les activités connexes**

	1979	1980
	(en millions de \$)	
Recherche en matière de politique	1,2	0,7
Appui aux institutions	0,9	0,5
Appui à l'éducation	0,8	0,7
Recherches techniques	0,3	4,8
Application de nouveaux concepts	1,8	1,4
Information	0,9	1,2
<i>Total partiel</i>	5,9	9,3
Activités internes de la SCHL	7,6	9,5
<i>Total des engagements</i>	13,5	18,8
<i>Engagements autorisés</i>	17,2	18,8

Under the Demonstration Program there were twelve projects at different stages of development at the beginning of 1980. These had been under review in the second half of 1979 to see if some could be transferred to the private sector, to other governments, or to other federal departments or agencies. During 1980, one project, Market Square in Saint John, New Brunswick, was transferred to provincial-municipal ownership; two projects, in Chicoutimi and Vieux Port, Québec, were transferred to the Department of Public Works. The Milton Park project in Montréal is being converted into non-profit housing. The Woodroffe, Ottawa, project is to be sold to private developers, as is the Secteur Fournier project in Hull.

The LeBreton Flats, Ottawa, demonstration project continues, with arrangements for the construction of a district heating plant just completed. CMHC still has an interest in projects, or parts thereof, in Rue St. Pierre and Vieux Port, Montréal; Marysfield, P.E.I.; Revelstoke, B.C.; and in Duberger, Québec. The direction of the former Demonstration Program has been clearly changed, however, from a concern with large and complex undertakings to smaller projects where the benefits are likely to be more readily and more certainly obtained.

Pour l'élaboration de politiques, les recherches et les activités connexes qu'elle a entreprises, la Société a reçu 9,5 millions de dollars en 1980, comparativement à 7,6 millions en 1979.

Dans le cadre du Programme de démonstration, il y avait douze projets à différents stades de réalisation au début de 1980. Ces projets avaient été à l'étude durant le second semestre de 1979 en vue de déterminer si certains pouvaient être cédés au secteur privé, à d'autres paliers de gouvernement ou à d'autres ministères ou organismes fédéraux. En 1980, le projet de Market Square, à Saint-Jean, au Nouveau-Brunswick, devint la propriété d'une association provinciale-municipale; les projets de Chicoutimi et de Vieux-Port, au Québec, furent cédés au ministère des Travaux publics. Le projet de Milton Park, à Montréal est en voie de devenir un ensemble de logements sans but lucratif. Le projet Woodroffe, à Ottawa, sera vendu à des entrepreneurs généraux du secteur privé, de même que le projet du Secteur Fournier, à Hull.

Le projet Les Plaines LeBreton, à Ottawa, pour lequel on a pris des dispositions en vue de l'aménagement d'une installation de chauffage par quartier, se poursuit. La Société possède toujours un intérêt dans d'autres projets ou dans une partie de ceux-ci, soit Rue St-Pierre et Vieux-Port, à Montréal; Marysfield (I.-P.-É.); Revelstoke (C.-B.) et Duberger, à Québec. L'orientation de l'ancien Programme de démonstration a été nettement modifiée, cependant, de sorte qu'au lieu de grandes entreprises complexes, le Programme vise maintenant à réaliser des projets de plus faible envergure qui présenteront des avantages plus certains et plus faciles à obtenir.

**A**s a mortgage insurer, the Corporation administers the Mortgage Insurance Fund which has been built up from the premiums paid for such insurance. This Fund was established to be self-sustaining, with the premiums providing adequate coverage against the claims that are expected to arise. The accounting for the Fund, including its substantial real estate holdings, is kept separate from other CMHC accounts.

As a financial intermediary, borrowing funds from government to lend to mortgage borrowers, the Corporation has accumulated substantial assets in the form of its mortgage loans and investment portfolio, and significant holdings of real estate resulting from its uninsured mortgage lending activity. Against these assets, the Corporation has corresponding liabilities, primarily in the form of the debentures it has issued to government against its borrowings over the years.

As the federal government's agent in administering and disbursing the substantial volume of grants, contributions and subsidies made each year under the National Housing Act, the Corporation is reimbursed from appropriations throughout the year, with little direct impact on its corporate accounts.

In part, the Corporation finances its administration of these varied activities by an interest margin earned in the process of borrowing from government at one interest rate and lending at a higher rate. In part, it is recompensed by government for several activities carried out at its direction, which would otherwise involve a loss to the Corporation. With these revenues, the Corporation conducts its operations without further support via appropriations. Each of these activities is dealt with separately below.

#### **The Mortgage Insurance Fund**

In 1979, the assets of the Mortgage Insurance Fund decreased for the first time since it was established in 1954. The year 1980 saw a further decrease in the Fund, from \$512 millions at the beginning of the year to \$314 millions at year-end.

**E**n tant qu'assureur hypothécaire, la Société administre le Fonds d'assurance hypothécaire constitué des primes d'assurance que payent les emprunteurs. Il est prévu que ce Fonds suffise à ses propres besoins et que les primes perçues constituent une couverture suffisante des réclamations qui peuvent y être faites. La comptabilité de ce fonds et de son important portefeuille immobilier est tenue à part des autres comptes de la Société.

À titre d'intermédiaire financier qui emprunte des capitaux du gouvernement fédéral pour les prêter à des emprunteurs hypothécaires, la Société a accumulé un actif considérable sous forme de prêts hypothécaires et de placements ainsi qu'un portefeuille important d'immeubles résultant des prêts non assurés qu'elle a consentis directement. En contre-partie à ces éléments d'actif, la Société a un passif correspondant, constitué surtout d'obligations non garanties émises au gouvernement pour les emprunts effectués au fil des années.

En tant qu'agent du gouvernement fédéral pour l'administration et le financement d'un volume considérable d'octrois, de subventions et de contributions qu'elle accorde chaque année aux termes de la LHN, la Société reçoit le remboursement des sommes affectées à son budget au cours de l'année et cette opération produit très peu d'effet sur ses propres comptes.

La Société finance en partie son administration de ces diverses activités grâce à une marge d'intérêt gagnée dans le processus qui consiste à emprunter du gouvernement à un taux d'intérêt et à prêter ces mêmes capitaux à un taux plus élevé. Elle est récompensée en partie par le gouvernement pour diverses activités dont elle s'acquitterait autrement une perte pour la Société. Grâce à ces revenus, la Société dirige ses opérations sans autre appui financier à affecter à la répartition de son budget. On fait mention ci-après de chacune de ces activités.

#### **Le Fonds d'assurance hypothécaire**

En 1979, l'actif du Fonds d'assurance hypothécaire diminuait pour la première fois depuis son établissement en 1954. En 1980, ce Fonds est passé de 512 millions de dollars au début de l'année à 314 millions à la fin de l'année. Les

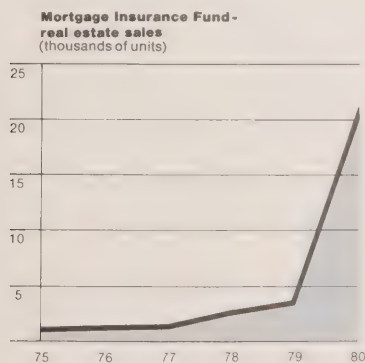


The reasons were essentially the same as in the preceding year: a high rate of claims requiring the liquidation of the Fund's real estate holdings at current market values and the corresponding provision that has to be made on the remaining real estate holdings.

Claims received declined from \$582 millions in 1979 to \$411 millions in 1980, but still represented an extraordinary level compared to the prior history of the Fund. In late 1979 the government agreed to lend CMHC up to \$250 millions to meet claims on the Fund. At the same time it approved a program of sales of the Fund's real estate holdings free from the constraints which had prevailed in the past. The objective of this real estate sales program is to re-establish the liquidity of the Fund, allowing the borrowings from government to be repaid and, at the same time, putting the Fund in a position where claims can be paid without recourse to borrowings.

To maintain the liquidity of the Mortgage Insurance Fund, borrowings from government increased to \$227 millions during the year but, after repayments, totalled \$175 millions at year-end. During 1980 the claims on the Fund actually paid (including claims in process at the beginning of the year) totalled \$492 millions. The difference was funded from the proceeds of the sales of the Fund's real estate holdings.

The number of dwelling units sold from the Fund's portfolio in 1980 was 20 206, compared to 3 319 units in 1979 when the former constraints on the sales program were in place.



raisons de cette baisse étaient essentiellement les mêmes que celles de l'année précédente: Un fort volume de réclamations entraînant la liquidation du portefeuille immobilier du Fonds aux valeurs courantes du marché et la provision correspondante qui doit être faite en ce qui concerne le reste du portefeuille hypothécaire.

La valeur des réclamations reçues est passée de 582 millions en 1979 à 411 millions en 1980, ce qui constitue encore un niveau extraordinaire par rapport à la situation des premières années d'existence du Fonds. À la fin de 1979, le gouvernement fédéral a consenti à prêter à la SCHL jusqu'à 250 millions pour faire face aux réclamations reçues. Le gouvernement approuva en même temps un programme de ventes du portefeuille immobilier du Fonds, libéré des restrictions imposées dans le passé. Ce programme de ventes vise à rétablir la liquidité du Fonds en permettant le remboursement des emprunts du gouvernement et en fournissant en même temps au Fonds les moyens de régler les réclamations sans recourir à des emprunts.

Afin de maintenir la liquidité du Fonds d'assurance hypothécaire, les emprunts du gouvernement fédéral se sont élevés à 227 millions de dollars au cours de l'année, mais à la suite de remboursements, ont été ramenés à 175 millions à la fin de 1980. En 1980, les réclamations réellement payées par le Fonds (y compris les réclamations en cours au début de l'année) s'élevaient à 492 millions. La différence a été financée grâce au produit des ventes de propriétés immobilières appartenant au Fonds.

En 1980, la Société a vendu 20 206 logements appartenant au portefeuille du Fonds, comparativement à 3 319 logements en 1979, alors que les restrictions étaient encore en vigueur.



### Mortgage Lending and Direct Investment

Actions have been taken over the past three or four years to achieve increased reliance on private rather than public capital funding for housing and related purposes. These actions have included the provision of public insurance on private mortgage loans made for social housing or rehabilitation purposes, more flexible arrangements for subsidizing social housing, and a contributions program to replace direct mortgage loans by CMHC for community infrastructure.

The effect of these measures has been to reduce significantly CMHC's direct mortgage lending from the levels attained in the first half of the 1970s. The major reductions were achieved in 1978 and 1979, bringing down the total of loan and investment commitments that the Corporation was authorized to make from close to \$2 billions in 1977 to one-quarter of that amount in 1979. This process continued still further in 1980.

Direct mortgage and investment commitments		
	1979	1980
	(millions of dollars)	
Social Housing	134	141
Market Housing	29	15
Rehabilitation	125	135
Infrastructure and Land	20	22
Real Estate Sales	13	4
Direct Investment	29	9
<i>Total Commitments</i>	350	327
<i>Commitments Authorized</i>	495	394

In 1980, the Corporation was authorized by Order-in-Council to make direct mortgage loan and investment commitments amounting to \$394 millions, and actual commitments totalled \$327 millions. Advances on mortgage loans and investments were much higher, at \$760 millions in 1980, reflecting the impact of the higher levels of mortgage loan commitments in 1977 and 1978. As the loans committed in those years are fully advanced, current advances will decline so that in 1981, mortgage repayments should exceed advances with a

### Prêts hypothécaires et placements directs

Au cours des trois ou quatre dernières années, la Société a pris des mesures en vue de pouvoir compter davantage sur le secteur privé plutôt que sur les deniers publics pour le financement de l'habitation et d'autres activités connexes. Parmi ces mesures, il y a eu l'assurance par les pouvoirs publics des prêts hypothécaires consentis par les prêteurs privés pour l'aménagement de logements sociaux et pour des travaux de remise en état, des dispositions plus souples pour subventionner le logement social et un programme de contributions à la place des prêts hypothécaires directs de la SCHL pour les travaux communautaires d'infrastructure.

Ces mesures ont eu pour effet de réduire de façon appréciable le volume des prêts hypothécaires directs de la SCHL par rapport aux niveaux atteints de 1970 à 1975 inclusivement. Les plus fortes réductions furent constatées en 1978 et 1979, alors que la valeur totale des prêts et des placements que la Société était autorisée à faire passa de 2 milliards de dollars en 1977 au quart de ce montant en 1979. Cette tendance a été encore plus prononcée en 1980.

Engagements de prêts et de placements directs		
	1979	1980
	(en millions de \$)	
Logement social	134	141
Logement pour la vente ou la location	29	15
Remise en état	125	135
Terrain et infrastructure	20	22
Ventes d'immeubles	13	4
Placements directs	29	9
<i>Total des engagements</i>	350	327
<i>Engagements autorisés</i>	495	394

En 1980, la Société fut autorisée par décret à consentir directement des prêts hypothécaires et à faire des placements d'une valeur globale de 394 millions de dollars mais la valeur réelle de ses engagements au cours de l'année a été de 327 millions. La valeur des avances versées au compte des prêts hypothécaires et des placements a toutefois atteint 760 millions en 1980, à cause des engagements plus considérables de prêts hypothécaires pris en 1977 et 1978. À mesure que les montants des engagements de prêts de ces années seront totalement avancés, les avances courantes

net reduction in CMHC's borrowings from government. As it was, in 1980, the Corporation's assets, excluding the Mortgage Insurance Fund, increased by only 3.3 per cent to \$10.6 billions.

The Corporation's real estate portfolio declined from \$238 millions at the end of 1979 to \$159 millions at the end of 1980. This was the result of sales of 7 400 dwelling units, nearly twice the number of the year before. These sales were over and above the sales of real estate from the Mortgage Insurance Fund. With new acquisitions during the year of 1 800 dwelling units, the portfolio at year-end totalled 9 000 units, compared to 15 000 at the beginning of the year.



The Corporation continued to seek to reduce the arrears on its mortgage loan portfolio and was successful so far as insured direct mortgages were concerned. On these loans the proportion of accounts in arrears for three months or more, declined from 0.95 per cent at the end of 1979 to 0.64 per cent at the end of 1980. On its uninsured mortgage portfolio, the proportion of accounts in arrears was up from 5.34 per cent at the end of 1979 to 5.46 per cent at the end of 1980. These include loans made to non-profit corporations and cooperatives as well as activity under the Rural and Native Housing Program.

diminueront de sorte qu'en 1981, les remboursements hypothécaires devraient dépasser les avances; cela permet de supposer une réduction nette des emprunts du gouvernement de la part de la Société. En réalité, l'actif de la Société, à l'exclusion du Fonds d'assurance hypothécaire, n'a augmenté que de 3.3 pour cent et s'élève maintenant à 10.6 milliards de dollars.



La valeur du portefeuille immobilier de la Société a diminué de 238 millions à la fin de 1979 à 159 millions à la fin de 1980, à la suite de la vente de 7 400 logements au total, soit près du double du nombre enregistré l'année précédente. Ces ventes étaient en sus des ventes d'immeubles appartenant au Fonds d'assurance hypothécaire. Compte tenu des 1 800 logements acquis au cours de l'année, le portefeuille de la Société comptait 9 000 logements à la fin de 1980, comparativement à 15 000 au début de l'année.

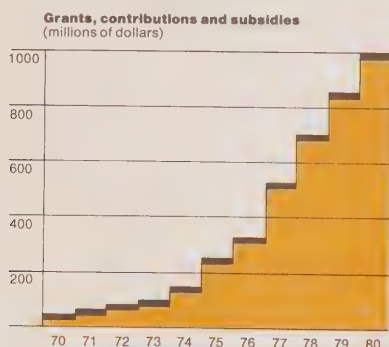
La Société a continué de chercher à réduire les arrérages de son portefeuille de prêts hypothécaires et y a réussi en ce qui concerne les prêts hypothécaires directs assurés. En ce qui concerne ces prêts, la proportion de comptes en retard de trois mois et plus a diminué, soit de 0.95 pour cent à la fin de 1979 à 0.64 pour cent à la fin de 1980. Quant à son portefeuille de prêts hypothécaires non assurés, la proportion des comptes en souffrance est passée de 5.34 pour cent à la fin de 1979 à 5.46 pour cent à la fin de 1980. Ces prêts non assurés comprennent des prêts consentis aux organismes et aux coopératives sans but lucratif ainsi que pour des logements destinés aux ruraux et aux autochtones.



### Grants, Contributions and Subsidies

The Corporation's outlays on behalf of the government on grants, contributions and subsidies and other expenditures continued to grow in 1980. At \$997 millions expenditures were 18.7 per cent higher than in the preceding year with the main components of the increase being the Canadian Home Insulation Program, the Community Services Contribution Program, subsidies for social housing purposes and residential rehabilitation assistance.

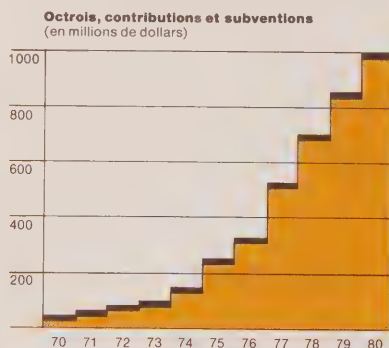
The growth in these expenditures has been marked throughout the 1970s, increasing from \$44 millions in 1970 to almost \$1 billion. This reflects the increase, as compared to the 1950s and 1960s, in the provision of social housing and, in the last few years, the growing concern with residential rehabilitation. The most recent increases also reflect the policy decision to increase reliance on grants, contributions and subsidies as a means of reducing public capital funding for housing and related purposes.



### Les octrois, contributions et subventions

Les sommes que la Société a versées pour le compte du gouvernement fédéral, en octrois, contributions, subventions et autres déboursés ont continué d'augmenter en 1980, pour atteindre 997 millions de dollars, soit 18,7 pour cent de plus que l'année précédente. Elles ont servi surtout à financer le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, le Programme de contribution aux services communautaires, les logements sociaux et l'aide à la remise en état des logements.

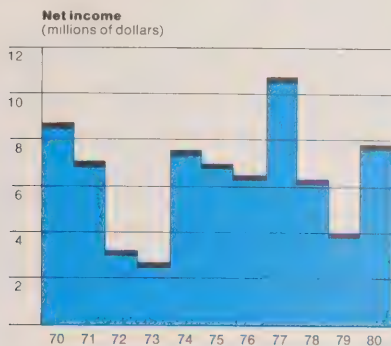
L'accroissement de ces dépenses a été remarquable pendant toute la décennie de 1970, alors qu'elles sont passées de 44 millions en 1970 à près d'un milliard de dollars. Au regard des années 1950 et 1960, cet état de choses reflète l'augmentation du volume de logements sociaux et, ces dernières années, l'intérêt croissant pour la remise en état des logements. Les plus récentes augmentations sont aussi le résultat de la décision politique d'avoir davantage recours aux octrois, contributions et subventions comme à un moyen de réduire le volume de financement à même les deniers publics pour l'habitation et les autres fins connexes.





### Operating Income and Expenditures

The Corporation's net income after taxes increased from \$3.9 millions in 1979 to \$7.8 millions in 1980. This was the result of a number of offsetting factors.



Profits of \$13.6 millions were realized from the sale of land owned in partnership with the provinces. Earnings from the margin between the interest paid on the Corporation's borrowings from government and interest it received on direct mortgage loans and investments increased, partly because of an earlier decision, in 1979, to charge market interest rates on most direct lending by the Corporation.

The Corporation's administrative expenses increased by 4.0 per cent to \$115.5 millions in 1980, a good deal less than the rate of inflation. In addition a \$24.9 millions provision was made for the amortization of an unfunded obligation of the Corporation's Pension Fund.

At year-end a net amount of \$3.9 millions was transferred to the Receiver-General, representing the excess over the statutory limit of \$5 millions on the size of the Corporation's Reserve Fund.

### Les revenus et les frais d'exploitation

Le bénéfice net de la Société, après déduction des impôts, est passé de 3,9 millions de dollars en 1979 à 7,8 millions en 1980. Cette hausse a été le résultat d'un certain nombre de facteurs qui se compensent.

La Société a réalisé des profits de 13,6 millions à la vente de terrains détenus conjointement avec les provinces. Les revenus provenant de la marge entre l'intérêt que la Société a payé pour ses emprunts du gouvernement et l'intérêt qu'elle a reçu des prêts hypothécaires directs et de ses investissements, ont augmenté en partie à cause de la décision prise en 1979 d'exiger les taux d'intérêt du marché pour la plupart des prêts qu'elle a consentis directement.

Les frais d'administration de la Société ont augmenté de 4,0 pour cent pour s'élever à 115,5 millions de dollars en 1980, soit beaucoup moins que le taux d'inflation.



De plus, une provision de 24,9 millions de dollars a été faite pour l'amortissement d'une dette actuarielle à l'égard du Fonds de pension des employés de la Société.

À la fin de l'année, le montant net de 3,9 millions de dollars a été viré au crédit du Receveur général. Ce montant représente l'excédent sur la limite statutaire du Fonds de réserve de la Société, qui est de 5 millions de dollars.

★ National Office  
Bureau national

• Regional Offices  
Bureaux régionaux

• Provincial Offices  
Bureaux provinciaux

• Local Offices and Representatives  
Bureaux locaux et représentants

Ottawa

*Atlantic*  
Saint John, N.B.

*Québec*  
Montréal

*Ontario*  
Toronto

*Prairies*  
Saskatoon

*British Columbia*  
Vancouver

St. John's  
Charlottetown  
Halifax  
Fredericton  
Winnipeg  
Regina  
Edmonton

Corner Brook  
Gander  
Goose Bay  
Grand Falls  
Marystown  
St. John's  
Charlottetown  
Halifax  
New Glasgow  
Sydney  
Yarmouth  
Bathurst  
Edmundston  
Fredericton  
Moncton  
Saint John, N.B.  
Chandler  
Chicoutimi  
Hauterive  
Hull  
Laval-Laurentides  
Rive-Sud (Longueuil)  
Montréal (3)  
Québec

Rimouski  
Rivière-du-Loup  
Sept-Îles  
Sherbrooke  
Trois-Rivières  
Val d'Or  
Barrie  
Cornwall  
Elliott Lake  
Hamilton  
Kenora  
Kingston  
Kitchener  
London  
Mississauga  
North Bay  
Oshawa  
Ottawa  
Owen Sound  
Pembroke  
Peterborough  
St. Catharines

Sarnia  
Sault Ste. Marie  
Sudbury  
Thunder Bay  
Timmins  
Toronto  
Windsor  
Brandon  
The Pas  
Thompson  
Winnipeg  
Prince Albert  
Regina  
Saskatoon  
Calgary  
Edmonton  
Grande Prairie  
Lethbridge  
Medicine Hat

Red Deer  
Yellowknife  
Courtenay  
Cranbrook  
Kamloops  
Kelowna  
Prince George  
Terrace  
Trail  
Vancouver  
Victoria  
Whitehorse



**Auditors' Report**

To the Honourable Paul Cosgrove, P.C., M.P.  
Minister Responsible for Canada Mortgage  
and Housing Corporation

**W**e have examined the balance sheet of Canada Mortgage and Housing Corporation as at 31 December 1980, and the statements of operations and reserve fund, financial activities, mortgage insurance fund and insurance, guarantee and contribution funds for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at 31 December 1980, and the results of its operations and financial activities for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

Robert W. Davis, F.C.A.  
of the firm  
Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Charles-Albert Poissant, C.A.  
of the firm  
Thorne Riddell

Ottawa, 18 February 1981

**Rapport des vérificateurs**

À l'honorable Paul Cosgrove, C.P., député,  
ministre responsable de la Société canadienne  
d'hypothèques et de logement

**N**ous avons vérifié le bilan de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1980, ainsi que les états de l'exploitation et fonds de réserve, des activités financières, du fonds d'assurance hypothécaire et des fonds d'assurance, de garantie et de contribution pour l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1980 et le résultat de son exploitation et de ses activités financières pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

À notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

Robert W. Davis, F.C.A.  
du cabinet  
Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Charles-Albert Poissant, C.A.  
du cabinet  
Thorne Riddell

Ottawa, le 18 février 1981

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Balance Sheet****Bilan**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

<i>Assets</i>	<i>Actif</i>	31 December 1980 31 décembre 1980	31 December 31 décembre
<b>Investments</b>	<b>Placements</b>		
Loans — Schedule I	Prêts — Tableau I	\$ 8,971,913	\$ 8,802,113
Investments under Federal-Provincial Agreements — Schedule II	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales — Tableau II	1,014,216	914,216
Real Estate — Schedule III	Placements immobiliers — Tableau III	158,562	238,562
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, y compris les intérêts courus	83,238	83,238
		<b>10,227,929</b>	<b>10,038,129</b>
<b>Short Term Investments</b>	<b>Investissements à court terme</b>	<b>85,539</b>	<b>70,539</b>
Accounts Receivable	Comptes à recevoir		
Due from the Receiver General	Dû par le Receveur général	—	—
Due from the Minister	Dû par le Ministre	18,944	13,944
	Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales	39,792	31,792
Due under federal-provincial agreements	Dû par le Fonds d'assurance hypothécaire	182,546	72,546
Due from the Mortgage Insurance Fund	Dû par le Fonds de contribution à l'isolation des résidences	3,632	2,632
Contribution Fund	Autres	3,666	2,666
Other			
		<b>248,580</b>	<b>132,580</b>
<b>Other Assets</b>	<b>Autres éléments d'actif</b>	<b>8,767</b>	<b>5,767</b>
<b>Deferred Income Taxes</b>	<b>Impôts sur le revenu reportés</b>	<b>7,072</b>	<b>—</b>
<b>Business Premises, Office Furniture and Equipment</b>	<b>Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement</b>		
at cost, less accumulated depreciation (1980 — \$13,373; 1979 — \$12,077)	au coût, moins amortissement accumulé (1980 — \$13,373; 1979 — \$12,077)	9,128	8,128
		<b>\$ 10,587,015</b>	<b>\$ 10,253,015</b>
<b>Net Assets of the Mortgage Insurance Fund</b>	<b>Actif net du Fonds d'assurance hypothécaire</b>	<b>\$ 314,436</b>	<b>\$ 514,436</b>
<b>Net Assets of the Insurance, Guarantee and Contribution Funds</b>	<b>Actif net des fonds d'assurance, de garantie et de contribution</b>	<b>\$ 17,338</b>	<b>\$ 20,338</b>

Raymond V. Hession  
President/Président



<i>Assets</i>	<i>Passif</i>	31 December 1980 31 décembre 1980	31 December 1979 31 décembre 1979
Advances from the Government of Canada (Note 2) – Schedule IV	Emprunts du gouvernement du Canada (note 2) – Tableau IV	\$ 10,084,575	\$ 9,836,129
Cheques issued in excess of funds deposited	Chèques en circulation excédant les montants en dépôt	190,240	200,464
Notes Payable to Government of Canada (Note 3)	Billets à payer au gouvernement du Canada (note 3)	180,238	60,254
Accounts Payable and Accrued Liabilities to the Receiver General	Comptes à payer et frais courus Dû au Receveur général	9,222	—
Accounts Payable under federal-provincial agreements	Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales	40,606	42,213
	Autres	19,884	68,720
Deposits, Contractors' Holdbacks and Retained Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté	6,807	6,024
Actuarial Obligation to the Pension Fund (Note 4)	Dettes actuarielles à l'égard du Fonds de pension (note 4)	17,535	—
Unrealized Profits on sales of real estate	Profits reportés sur ventes d'immeubles	7,908	9,625
		10,557,015	10,223,429
Capital authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital autorisé et entièrement payé par le gouvernement du Canada	25,000	25,000
Reserve Fund	Fonds de réserve	5,000	5,000
		30,000	30,000
		\$ 10,587,015	\$ 10,253,429
Home Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire	\$ 314,436	\$ 511,839
Insurance, Guarantee and Contribution	Fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 17,338	\$ 26,052

# Statement of Operations and Reserve Fund

in thousands of dollars

# État de l'exploitation et Fonds de réserve

en milliers de dollars

<b>Loans</b>	<b>Prêts</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	Recouvrement de la perte d'intérêts
Application fees on mortgage loans	Droits de demande sur les prêts hypothécaires
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Forgiveness of loans	Renonciation de prêts
<b>Federal-Provincial Agreements</b>	<b>Ententes fédérales-provinciales</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	Recouvrement de la perte d'intérêts
Gain on disposal of federal-provincial assets	Profit sur ventes des actifs fédéraux-provinciaux
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Losses arising from agreements	Pertes en vertu des ententes
<b>Agreements for Sale and Mortgages</b>	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
<b>Real Estate</b>	<b>Placements immobiliers</b>
Operating loss	Perte d'exploitation
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente d'immeubles
Loss on disposal of uninsured properties	Perte sur vente de propriétés non assurées
<b>Other Income</b>	<b>Autres revenus</b>
<b>Grants, Direct Subsidies and Research</b>	<b>Octrois, subventions directes et recherche</b>
<b>Margin on Financing Operations</b>	<b>Bénéfice sur activités de financement</b>
<b>Administrative Expenses</b>	<b>Frais d'administration</b>
Administrative Expenses	Frais d'administration
Provision for employees' pension plan – unfunded obligation (Note 4)	Provision pour Fonds de pension des employés – dette non capitalisée (note 4)
Recoveries – Fees earned for services – Charged to the Minister	Recouvrements – Honoraires pour services – Imputés au Ministre
<b>Total charged to the Minister – Schedule V</b>	<b>Total des imputations au Ministre – Tableau V</b>
<b>Income before Income Taxes</b>	<b>Bénéfice avant impôts sur le revenu</b>
<b>Income Taxes – Current – Deferred</b>	<b>Impôts sur le revenu – Courants – Différés</b>
<b>Net income transferred to Reserve Fund</b>	<b>Bénéfice net, viré au Fonds de réserve</b>
<b>Balance in Reserve Fund, beginning of year as restated (Note 5)</b>	<b>Solde du Fonds de réserve au début de l'exercice redressé (note 5) ''</b>
<b>Add: Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada</b>	<b>Ajouter: Profit sur ventes de biens acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada</b>
<b>Deduct: Excess over statutory limitation transferred to the credit of the Receiver General</b>	<b>Déduire: Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du Receveur général</b>
<b>Balance in Reserve Fund, end of year</b>	<b>Solde du Fonds de réserve à la fin de l'exercice</b>

Year Ended 31 December 1980 Exercice terminé le 31 décembre 1980		Year Ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979	
Direct Financing Operations	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
Activités de financement direct		Activités de financement direct	
711,827		\$ 683,116	
46,220	\$ 46,220	41,072	\$ 41,072
3,246		3,843	
761,293		728,031	
703,623	\$ 57,670	680,567	\$ 47,464
	138,517		154,536
83,624		68,216	
354	354	374	374
13,606		5,878	
97,584		74,468	
75,675	21,909	65,568	8,900
	64,780		48,841
7,644		7,876	
3,692	3,952	3,149	4,727
	14,724		21,049
2,179	44,696	1,447	12,982
16,679	655,591	16,272	533,535
102,389		78,810	
115,513		111,080	
24,881		(11,425)	
(20,978)		(27,716)	71,939
(32,113)	87,303		27,716
	\$ 996,995		\$ 840,105
15,086		6,871	
14,391		2,969	
(7,072)	7,319	2,969	
7,767		3,902	
5,000		5,000	
12,767		8,902	
287		184	
13,054		9,086	
8,054		4,086	
\$ 5,000		\$ 5,000	

# Statement of Financial Activities

in thousands of dollars

# État des activités financières

en milliers de dollars

## Financial resources provided

### Operations:

Interest received  
Cash recovered from the Minister  
Other receipts  
Gain on disposal of federal-provincial assets

## Provenance des ressources financières

### Exploitation:

Intérêt reçu  
Montants récupérés du Ministre  
Autres encaissements  
Profits sur vente de biens fédéraux-provinciaux

Increase in notes payable to Government of Canada  
Increase in accrued interest on borrowings  
Increase in operating liabilities and deferred income  
Borrowings from the Government of Canada  
Loan repayments  
Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada  
Sale of mortgages  
Real estate disposals (net)  
Decrease in accrued interest on loans  
Received from the Minister on prior year's disbursements

Augmentation de billets à payer au gouvernement du Canada  
Augmentation des intérêts courus sur emprunts  
Augmentation du passif d'exploitation et du revenu reporté  
Emprunts du gouvernement du Canada  
Remboursements de prêts  
Profits sur ventes de biens acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada  
Vente d'hypothèques  
Disposition (nette) des placements immobiliers  
Diminution des intérêts courus sur prêts  
Déboursés relatifs aux exercices antérieurs perçus du Ministre

## Financial resources applied

### Operations:

Interest paid  
Expenditures made on behalf of the Minister excluding depreciation  
Administrative payments excluding depreciation

Reduction of unfunded obligation to employees' pension fund  
Income taxes

## Utilisation des ressources financières

### Exploitation:

Intérêt payé  
Déboursés effectués au nom du Ministre à l'exclusion de l'amortissement  
Frais d'administration à l'exclusion de l'amortissement  
Diminution de la dette actuarielle non capitalisée à l'égard du Fonds de pension des employés  
Impôts sur le revenu

Increase in accrued interest on loans  
Increase in operating assets  
Decrease in operating liabilities and deferred income  
Increase in agreements for sale and mortgages  
Excess reserve fund transferred to the credit of the Receiver General  
Repayment of borrowings from the Government of Canada  
Repayment in notes payable to Government of Canada  
Loan advances  
Real estate additions (net)

Investments under federal-provincial agreements  
Business premises, office furniture and equipment additions

Augmentation des intérêts courus sur prêts  
Augmentation de l'actif d'exploitation  
Diminution du passif d'exploitation et du revenu reporté  
Augmentation des conventions de vente et des hypothèques  
Excédent du Fonds de réserve viré au crédit du Receveur général  
Remboursements d'emprunts du gouvernement du Canada  
Remboursement de billets à payer au gouvernement du Canada  
Avances sur prêts  
Augmentation (nette) des placements immobiliers  
Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales  
Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement



Year Ended 31 December 1980 Exercice terminé le 31 décembre 1980		Year Ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979	
Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
817,385		\$ 773,678	
\$ 28,792	\$ 991,771	\$ 18,517	\$ 836,423
13,606		5,878	
859,783		798,073	
172,384		60,254	
4,186		1,747	
—		160,408	
697,500		724,500	
459,634		572,589	
287		184	
—		393,771	
75,037		—	
—		5,205	
(727)	727	1,620	(1,620)
2,268,084	\$ 992,498	\$ 2,718,351	\$ 834,803
736,416		\$ 707,838	
\$ 992,498		\$ 834,803	
96,733		82,176	
10,241		—	
14,391		2,969	
857,781		792,983	
12,147		—	
123,900		134,178	
44,065		—	
2,109		25,796	
3,908		4,086	
453,240		788,190	
52,400		—	
616,878		828,169	
—		31,942	
100,010		111,484	
1,646		1,523	
2,268,084	\$ 992,498	\$ 2,718,351	\$ 834,803

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Statement of Mortgage Insurance Fund

in thousands of dollars

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## État du fonds d'assurance hypothécaire

en milliers de dollars

<i>Net Assets</i>	<i>Actif net</i>	31 December 1980 31 décembre 1980	31 December 31 décembre
Current assets	Actif à court terme	\$ 19,567	\$
Deferred receivables on sales of real estate	Créances reportées sur la vente de placements immobiliers	21,801	13
Mortgages	Hypothèques	128,078	44
Real estate	Placements immobiliers	327,536	44
		496,982	58
Less: Due to Canada Mortgage and Housing Corporation	Moins: Dû à la Société canadienne d'hypothèques et de logement	182,546	7
		\$ 314,436	\$ 51

<i>Inuity of Funds</i>	<i>Évolution des fonds</i>	Year Ended 31 December 1980 Exercice terminé le 31 décembre 1980	Year Ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979
Income from securities	Droits	\$ 30,641	\$ 42,154
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur placements	256	16,102
Real estate acquired on claims	Revenu d'intérêts sur hypothèques	12,190	12,024
	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations	491,908	499,043
		534,995	569,323
Provision for revaluation of real estate	Moins: Provision pour réévaluation des immeubles	(58,773)	98,411
Net loss on disposal of real estate	Perte nette sur ventes d'immeubles	231,717	19,910
Loss on real estate operations	Perte sur exploitation d'immeubles	23,007	19,437
Net loss on sales of securities	Perte nette sur disposition de placements	—	42,515
Administrative expenses	Frais d'administration	19,728	9,458
Interest expense on borrowings	Frais d'intérêts sur emprunt	24,813	254
		240,492	189,985
		294,503	379,338
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	491,906	499,090
Decrease in fund	Diminution du fonds	(197,403)	(119,752)
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	511,839	631,591
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 314,436	\$ 511,839

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

# Statement of Insurance, Guarantee and Contribution Funds

# État des fonds d'assurance, de garantie et de contribution

in thousands of dollars

en milliers de dollars

<i>Net Assets</i>	<i>Actif net</i>	31 December 1980 31 décembre 1980	31 December 1979 31 décembre 1979
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>	<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>		
Cash	Encaisse	\$ 2	\$ 5
Due from (to) Canada Mortgage and Housing Corporation	Dû à la Société canadienne d'hypothèques et de logement	(1)	
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	5,403	5,403
Mortgages	Hypothèques	62	62
		\$ 5,466	\$ 5,466
<b>Rental Guarantee Fund</b>	<b>Fonds de garantie de loyer</b>		
Cash	Encaisse	\$ 78	\$ 78
Due from (to) Canada Mortgage and Housing Corporation	Dû à la Société canadienne d'hypothèques et de logement	(15)	(15)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	8,807	8,807
Real estate	Placements immobiliers	3,002	3,002
		\$ 11,872	\$ 11,872
<b>Home Insulation Contribution Fund</b>	<b>Fonds de contribution à l'isolation des résidences</b>		
Cash	Encaisse	\$ 3	\$ 3
Due to Canada Mortgage and Housing Corporation	Dû à la Société canadienne d'hypothèques et de logement	(3,632)	(3,632)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	3,629	3,629
		\$ —	\$ 10,000
<b>Total Assets</b>	<b>Total de l'actif</b>	<b>\$ 17,338</b>	<b>\$ 26,000</b>



<i>Continuity of Funds</i>	<i>Évolution des fonds</i>	Year Ended 31 December 1980 Exercice terminé le 31 décembre 1980	Year Ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979
Income from securities	Droits	\$ 28	\$ 39
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur placements	442	397
Recoveries on claims paid	Revenu d'intérêts sur hypothèques	5	5
	Recouvrements sur les réclamations payées	100	114
		575	555
Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	90	128
		485	427
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	121	272
Change in fund balance, beginning of year	Augmentation du fonds	364	155
	Solde au début de l'exercice	5,102	4,947
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 5,466	\$ 5,102
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	\$ 743	\$ 575
Profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles	446	348
		1,189	923
Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	190	134
		999	789
Change in fund balance, beginning of year	Augmentation du fonds	10,873	10,084
	Solde au début de l'exercice		
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ 11,872	\$ 10,873
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	\$ 732	\$ 1,950
Contributions	Moins: Contributions	8,062	17,191
Administrative expenses	Frais d'administration	548	922
		(7,878)	(16,163)
Change in fund balance, beginning of year	Diminution du fonds	10,077	26,240
Transferable to the Minister	Solde au début de l'exercice	(2,199)	—
	Remboursable au Ministre		
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	\$ —	\$ 10,077
<b>Insurance, Guarantee and Contribution Funds</b>	<b>Total des fonds d'assurance, de garantie et de contribution</b>	<b>\$ 17,338</b>	<b>\$ 26,052</b>

## Notes to the Financial Statements

31 December 1980

### I Significant Accounting Policies

Canada Mortgage and Housing Corporation was constituted as a Crown Corporation by an Act of Parliament on 1 January 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and, in certain respects, the Financial Administration Act, and include:

- a) Financing housing directly through the making of mortgage loans under specified conditions at interest rates set by statute normally at market rates which are generally higher than the rates it pays on funds borrowed from the Government of Canada;
- b) Making payments or incurring expenses needed to implement government housing policy as agent for the Minister responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation. These include grants, loan forgiveness, losses on real estate, losses under federal-provincial agreements, interest rate losses, research and development and specified administrative expenses. These payments or expenses are charged to the Minister as incurred;
- c) Establishing a framework of confidence for lending by private lending institutions, the chief instrument of which is the provision of Mortgage Insurance. This facilitates an adequate supply of mortgage funds by reducing the risk to lenders and encouraging the secondary market trading of mortgages. For purposes of this activity the Corporation administers on behalf of the Government of Canada certain Insurance and Guarantee Funds. The Mortgage Insurance Fund, the largest of the Funds, was established to provide for claims made under the National Housing Act and is the depository for the mortgage insurance premiums paid by borrowers. The Corporation has no direct financial interest in the Fund. To the extent that the assets of the Fund are not sufficient to meet claims against it, any deficiency will be provided by the Government of Canada.

## Notes aux états financiers

31 décembre 1980

### I Principales conventions comptables

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été constituée en corporation de la Couronne le 1<sup>er</sup> janvier 1946, par une loi du Parlement. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation, la Loi de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, à certains égards, la Loi sur l'administration financière, et consistent à :

- a) Financer l'habitation de façon directe, par le consentement de prêts hypothécaires à des conditions précises et à des taux d'intérêt fixés par la Loi, normalement aux taux du marché, lesquels sont généralement plus élevés que les taux que la Société paie sur les sommes qu'elle emprunte du gouvernement du Canada;
- b) Effectuer des paiements ou engager les dépenses requises à titre d'agent du Ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, pour l'application de la politique de logement du gouvernement. Il s'agit de subventions, de remises d'une partie des prêts, de pertes sur immobilisations, de pertes en vertu d'ententes fédérales-provinciales, de pertes sur le taux d'intérêt, de frais de recherche et de développement, et de frais d'administration spécifiques. Ces paiements ou dépenses sont imputés au Ministre à mesure qu'ils sont effectués;
- c) Établir un climat de confiance à l'égard du consentement de prêts par les institutions prêteuses du secteur privé, principalement par le truchement de l'assurance-prêt hypothécaire, facilitant une disponibilité suffisante de capitaux hypothécaires en réduisant le risque encouru par les prêteurs et en encourageant un marché secondaire de créances hypothécaires. Aux fins de cette activité, la Société administre certains fonds d'assurance et de garantie pour le compte du gouvernement du Canada. Le Fonds d'assurance hypothécaire, le plus important de ces fonds, a été établi pour pourvoir aux réclamations faites en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et ce fonds est le dépositaire des primes d'assurance hypothécaire payées par les emprunteurs. La Société ne possède aucun intérêt financier direct dans ce fonds. Si, éventuellement, l'actif du fonds était insuffisant pour payer les réclamations, tout déficit serait comblé par le gouvernement du Canada.

The principal accounting policies followed are:

**a) Revenue Recognition**

- (i) Interest income is accounted for on the accrual basis.
- (ii) Grants, contributions and subsidies made on behalf of the Minister are recorded as recoverable when expenses are recognized.

**b) Loans**

Loans are capitalized as the cash is advanced. Where loans under certain program conditions contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded at time of initiation and recovered from the Minister. Costs incurred in connection with making loans are included in administrative expenses. Certain programs are subject to interest rate losses which are recoverable from the Minister. No provisions are made for possible losses on loans since losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund, while property acquired upon default on uninsured loans is transferred to real estate for subsequent disposal.

**c) Real Estate**

Real estate is recorded at cost. Property acquired upon default of loans is recorded at the unpaid loan balance plus interest accrued to the date of acquisition by default, together with acquisition expenditures and any modernization and improvement costs. Both the net operating costs prior to disposal and net losses resulting from the disposal of properties acquired upon default of loans are recoverable from the Minister, subject to parliamentary appropriation. Profits on the sale of Corporation-funded real estate or real estate acquired without cost, to the extent not deemed to have been realized and where financing is provided for the transactions, are deferred and income recognized as repayments are received.

Les principales conventions comptables sont les suivantes:

**a) Comptabilisation des revenus**

- (i) Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode d'exercice.
- (ii) Les octrois, contributions et subventions versés pour le compte du Ministre sont inscrits comme recouvrables une fois que ces dépenses ont été reconnues.

**b) Prêts**

Les prêts sont comptabilisés au fur et à mesure que les fonds sont déboursés. Lorsque les prêts consentis en vertu de certains programmes comportent une clause de remise, cette remise est inscrite au moment où les prêts sont consentis et est recouvrée du Ministre. Les coûts relatifs à l'octroi de prêts sont compris dans les frais d'administration. Certains programmes comportent des pertes sur le taux d'intérêt, lesquelles sont recouvrables du Ministre. Aucune provision pour pertes sur les prêts n'est comptabilisée puisque les pertes sur les prêts assurés sont recouvrables du Fonds d'assurance hypothécaire, tandis que les propriétés reprises lors d'un défaut de paiement de prêts non assurés sont virées aux placements immobiliers pour fins d'aliénation éventuelle.

**c) Placements immobiliers**

Les placements immobiliers sont inscrits au coût. Les propriétés reprises lors d'un défaut de paiement sont comptabilisées au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de reprise; les déboursés effectués lors de la prise de possession, ainsi que les frais de modernisation et d'amélioration, sont aussi capitalisés au coût de ces propriétés. Les pertes nettes d'exploitation avant l'aliénation de même que les pertes nettes résultant de l'aliénation de propriétés reprises lors d'un défaut de paiement sont recouvrables du Ministre, selon les crédits prévus par le Parlement. Les profits réalisés lors de l'aliénation d'immobilisations achetées par la Société ou acquises à titre gratuit, sont reportés et crédités aux revenus sur une base d'encaissements, à la condition qu'ils ne soient pas censés avoir été réalisés et que la Société pourvoie au financement des transactions.



#### d) Depreciation

Depreciation on real estate is recorded on a straight line basis. Rates are set in terms of the loan repayment originally negotiated, usually 40 or 50 years. Depreciation on business premises, office furniture and equipment is recorded on a diminishing balance basis at the following fixed annual rates:

Masonry buildings	5%
Frame buildings	10%
Furniture, fixtures and equipment	20%
Automotive equipment	30%

#### e) Federal-Provincial Agreements

The investments recorded under federal-provincial agreements include only costs to the Corporation and do not reflect amounts contributed by other parties. The investments under federal-provincial agreements with the provinces to encourage development of rental housing, land assembly, co-operative housing and rural and native housing are considered joint ventures. The Corporation's seventy-five per cent investment in the joint ventures is accounted for on the equity method. Under this method the investment is carried in the balance sheet at original cost plus the Corporation's seventy-five per cent share of recognized earnings. These earnings may include gains on the sale of land assembly projects. The timing of these sales is dependent on many factors and as a result the earnings derived therefrom fluctuate from year to year. The Corporation's share of losses under these agreements is charged to the Minister.

#### f) Income Taxes

The Corporation is subject to federal income taxes and provides for income taxes on the tax allocation basis. Under this basis the provision for income taxes is determined from the earnings reported in the statement of operations rather than from the Corporation's income for tax purposes.

Deferred income taxes on the balance sheet result primarily from a provision in the accounts for an unfunded actuarial obligation on the employees' pension plan which is in excess of the actual funding of the obligation deductible for tax purposes. In future years as the obligation is funded, allowable deductions for tax purposes will be greater than the costs reflected in the statement of operations and accordingly applicable income taxes payable and the deferred tax balance will be reduced.

#### d) Amortissement

L'amortissement sur les placements immobiliers est inscrit selon la méthode linéaire. Les taux sont établis en fonction des modalités originales de remboursement du prêt, soit généralement sur 40 ou 50 ans. La Société amortit ses immobilisations en utilisant la méthode de l'amortissement dégressif aux taux annuels suivants:

Immeubles de béton	5%
Immeubles de bois	10%
Mobilier, équipement et agencements	20%
Matériel roulant	30%

#### e) Ententes fédérales-provinciales

La Société comptabilise seulement ses coûts engagés dans les placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales; les montants versés par les autres participants ne sont pas comptabilisés. Les placements de la Société en vertu d'ententes fédérales-provinciales avec les provinces, en vue de favoriser la construction de logements locatifs, l'aménagement de terrains ainsi que la construction de logements par les coopératives et pour les ruraux et les autochtones, sont considérés comme des entreprises en participation. Les placements de la Société qui équivalent à soixante-quinze pour cent de l'entreprise en participation sont comptabilisés à la valeur de consolidation. En vertu de cette méthode, les placements sont inscrits au bilan à leur coût initial plus soixante-quinze pour cent du revenu reconnu. Ce revenu peut comprendre des profits à la vente de projets d'aménagement de terrains. Le temps opportun pour ces ventes dépend de bien des facteurs et, conséquemment, le revenu qui en découle fluctue d'une année à l'autre. Les pertes encourues par la Société en vertu de ces ententes sont imputées au Ministre.

#### f) Impôts sur le revenu

La Société est assujettie à l'impôt fédéral sur son revenu qui est comptabilisé selon la méthode du report d'impôt. Selon cette méthode, la provision pour impôts sur le revenu est calculée en se basant sur le bénéfice apparaissant à l'état de l'exploitation plutôt que sur le revenu de la Société aux fins fiscales.

Les impôts sur le revenu reportés au bilan résultent surtout de l'enregistrement aux livres d'une provision pour une dette actuarielle à l'égard du Fonds de pension des employés, laquelle dépasse la capitalisation réelle déductible aux fins fiscales. Dans les années à venir, à mesure que la dette actuarielle sera capitalisée, les déductions admissibles aux fins fiscales dépasseront les coûts indiqués à l'état de l'exploitation et, en conséquence, les impôts sur le revenu à payer ainsi que le solde des impôts reportés seront réduits.



---

**g) Reserve Balance**

Income or loss after income taxes is transferred to the Reserve Fund which is limited by statute to \$5,000,000. Any excess over this amount is transferred to the credit of the Receiver General of Canada.

**h) Valuation of Real Estate**

The market value of real estate acquired on claims against the Mortgage Insurance Fund is estimated by the Corporation using generally accepted appraisal methodologies. These are applied by its accredited appraisers taking into account factors which include, but are not limited to, market conditions, prevailing interest rates, occupancy rates and project income potential.

**i) Employees' Pension Plan**

Current service costs of the employees' pension fund are charged to earnings and funded on the basis of actuarial calculations made at least every three years, using the projected unit credit method under which the actuarial liability equals the present value of future benefits expected to be paid.

The effect of inflationary forces which cause salary and pension levels to rise at a rate faster than that used in the actuarial calculations and deficiencies and surpluses resulting from changes in actuarial assumptions and from other factors are charged to operations in the year in which such deficiencies and surpluses are identified.

**j) Insurance, Guarantee and Contribution Funds**

For purposes of reporting stewardship of the Funds administered by the Corporation, transactions are recorded on a cash basis with fees taken into income in the year received and claims charged against the Fund when paid by the Corporation. No provision is made for claims anticipated or in process. Real estate acquired on claims against the Mortgage Insurance Fund is carried in the accounts at the amount of the claim or the estimated realizable value whichever is lower. Real estate acquired by the Rental Guarantee Fund is carried at cost which does not exceed market. No depreciation is recorded on real estate owned by these Funds.

---

**g) Fonds de réserve**

Le bénéfice (ou la perte) après impôts sur le revenu est viré au Fonds de réserve dont la limite statutaire est de \$5,000,000. L'excédent de ce montant est viré au crédit du Receveur général.

**h) Évaluation des placements immobiliers**

La valeur marchande des propriétés immobilières acquises à la suite de réclamations faites au Fonds d'assurance hypothécaire est évaluée par la Société selon des méthodes d'évaluation généralement acceptées, appliquées par ses évaluateurs agréés, lesquelles tiennent compte de facteurs comprenant, sans toutefois s'y limiter, l'état du marché, les taux d'intérêt en vigueur, les taux d'occupation et le potentiel de revenu des ensembles d'habitations.

**i) Fonds de pension des employés**

Le coût relatif aux services courants du Fonds de pension des employés de la Société est imputé au bénéfice; le montant devant être capitalisé est calculé par des actuaires au moins tous les trois ans, selon la méthode de projection du crédit unitaire. Selon cette méthode, la dette actuarielle équivaut à la valeur actualisée des prestations que l'on prévoit devoir payer.

L'effet de l'inflation qui fait augmenter les salaires et les pensions à un taux plus rapide que celui qui a servi au calcul actuariel, et les déficits ainsi que les surplus qui résultent de certaines modifications dans les hypothèses actuarielles et de certains autres facteurs sont imputés à l'exploitation dans l'année où les déficits et les surplus sont identifiés.

**j) Fonds d'assurance, de garantie et de contribution**

Afin de faire rapport de la gestion de ces fonds administrés par la Société, les transactions sont comptabilisées selon la méthode de caisse; les droits sont ajoutés au revenu dans l'année où ils sont perçus et les réclamations sont imputées au fonds lorsqu'elles sont payées par la Société. Aucune provision n'est prise pour les réclamations prévues ou en cours. Les immeubles acquis à la suite de réclamations contre le Fonds d'assurance hypothécaire sont comptabilisés au moindre du montant de la réclamation ou de la valeur nette estimée de réalisation. Les immeubles acquis par le Fonds de garantie de loyer sont inscrits au coût, lequel ne dépasse pas le prix du marché. La Société ne comptabilise aucun amortissement sur les immeubles détenus par ces deux fonds.

## **2 Borrowings from the Government of Canada**

The Corporation borrows from the Government of Canada to finance investments in loans, federal-provincial agreements, real estate and agreements for sale and mortgages arising from sale of real estate. These loans bear interest of varying rates and are repayable over periods not in excess of 50 years.

## **3 Notes Payable to the Government of Canada**

The Corporation borrows, under the provision of Section 9(6) of the National Housing Act, from the Consolidated Revenue Fund in order to meet its obligations related to the Mortgage Insurance Fund. Under terms and conditions approved by the Governor in Council, these Notes bear interest at varying rates equal to the rates which the Minister of Finance approves for loans to Crown Corporations and are repayable not later than 31 March 1985.

## **4 Actuarial Obligation to Employees' Pension Plan**

An actuarial study dated October, 1980 identified an estimated underfunding as at 1 January 1980 in respect of the Corporation's employees' pension plan, in the amount of \$27.8 million. This underfunding resulted primarily from a change in the Department of Insurance requirements in respect of valuation methodology and assumptions. This amount has been charged against operations in 1980 net of those amounts recoverable in future years from the Minister as this obligation is discharged. In addition recoveries of administrative expenses include \$5.5 million currently recoverable from the Minister and the Mortgage Insurance Fund in respect to this provision.

Of this actuarial obligation, the Corporation has contributed \$12 million (capital and interest) to the Pension Fund, including a special payment of \$9.5 million over and above its regular contributions in 1980. The remaining liability of \$17.5 million represents an obligation which must be discharged by 31 December 1994, in accordance with the regulations of the Pension Benefits Standards Act.

## **5 Adjustment of Prior Years' Net Income**

The adjustment to prior years' net income results from net overestimates in calculating interest earned totalling \$8,019,000, less applicable income taxes of \$3,873,000. This \$4,146,000 adjustment of net income is recoverable from the Receiver General as an offset against the excess over the statutory limitation on the Reserve Fund of \$8,054,000 for 1980. The adjustment has been applied to 1979 in the amount of \$1,313,000, and to 1978 and prior years in the amount of \$2,833,000.

This adjustment has been reflected by a restatement of the Statement of Operations and Reserve Fund for the year ended 31 December 1979.

## **2 Emprunts du gouvernement du Canada**

La Société emprunte du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement de ses placements sous forme de prêts, d'ententes fédérales-provinciales, d'immeubles, de conventions de vente et de prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles. Ces prêts portent intérêt à divers taux et leurs termes n'excèdent pas 50 ans.

## **3 Billets à payer au gouvernement du Canada**

En vertu de l'article 9(6) de la Loi nationale sur l'habitation, la Société emprunte du Fonds du revenu consolidé afin de s'assurer la liquidité nécessaire pour remplir ses obligations en rapport avec le Fonds d'assurance hypothécaire. En vertu des conditions et modalités approuvées par le gouverneur en conseil, ces billets portent intérêt à divers taux, équivalents aux taux que le Ministre des Finances approuve à l'égard des prêts consentis aux sociétés de la Couronne, et sont remboursables au plus tard le 31 mars 1985.

## **4 Dette actuarielle à l'égard du Fonds de pension des employés**

Une étude actuarielle datée d'octobre 1980 a révélé un déficit actuariel de \$27,8 millions, en date du 1<sup>er</sup> janvier 1980, à l'égard du Fonds de pension des employés de la Société. Ce déficit actuariel résulte surtout d'un changement dans les exigences du Département des Assurances concernant la méthodologie d'évaluation et les hypothèses. Ce montant a été imputé à l'exploitation en 1980 diminué des montants recouvrables du Ministre au cours des années à venir, à mesure que cette dette sera acquittée. De plus, le recouvrement des frais d'administration comprend \$5,5 millions couramment recouvrables du Ministre et du Fonds d'assurance hypothécaire à l'égard de cette provision. En acquit de sa dette actuarielle, la Société a versé \$12 millions (capital et intérêt) au Fonds de pension, y compris un paiement spécial de \$9,5 millions en plus de ses contributions régulières en 1980. Le solde résiduel de la dette actuarielle, soit \$17,5 millions, représente une obligation qui doit être acquittée au plus tard le 31 décembre 1994, conformément aux règlements de la Loi sur les normes des prestations de pension.

## **5 Redressement du bénéfice net des exercices antérieurs**

Le redressement du bénéfice net des exercices antérieurs résulte de surestimations nettes dans le calcul de l'intérêt gagné, qui s'élèvent à \$8,019,000 moins les impôts sur le revenu de \$3,873,000 s'y afférant. Ce redressement de \$4,146,000 du bénéfice net est recouvrable du Receveur général en déduction de l'excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du Receveur général qui est de \$8,054,000 pour l'année 1980. Un montant de \$1,313,000 a été appliqué à 1979 et un montant de \$2,833,000, à 1978 et aux exercices antérieurs.

Ce redressement a été reflété à l'état de l'exploitation et du Fonds de réserve pour l'exercice terminé le 31 décembre 1979.

## 6 Actuarial Evaluation of the Mortgage Insurance Fund

During the year the Corporation undertook an actuarial study of the Mortgage Insurance Fund. In the opinion of Management, based on preliminary results of the study, there could be a deficiency in the resources available to meet future claims arising from insurance in force which could result in a charge to the Government of Canada under Section 9(6) of the National Housing Act. This possible deficiency cannot be accurately determined at this time. This situation has resulted from the charging of premiums imposed by legislation which have proven to be inadequate.

## 7 Other Information

(in thousands of dollars)

<b>Loans and Investments under Federal-Provincial Agreements</b>		
Commitments outstanding	\$	1,050,000
<b>Mortgage Insurance Fund</b>		
Insurance in force	\$	29,200,000
Claims in process for payment	\$	170,000
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>		
Insurance in force	\$	25,400
Claims in process for payment	\$	7

## 8 Comparative Figures

The 1979 comparative figures have been reclassified to conform to the statement presentation adopted in 1980.

## 6 Évaluation actuarielle du Fonds d'assurance hypothécaire

Au cours de l'exercice, la Société a entrepris une évaluation actuarielle du Fonds d'assurance hypothécaire. Or, d'après les résultats préliminaires de cette étude, la Haute direction est d'avis qu'il pourrait y avoir un déficit dans les ressources disponibles pour régler les réclamations futures à même les assurances en vigueur, lequel pourrait être imputé au gouvernement du Canada en vertu de l'article 9(6) de la Loi nationale sur l'habitation. À l'heure actuelle, il est impossible de déterminer avec exactitude ce déficit éventuel. Cette situation est la conséquence de l'insuffisance des primes exigées à cause des limites imposées par la Loi.

## 7 Autres renseignements

(en milliers de dollars)

<b>Prêts et placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales</b>		
Engagements en cours	\$	1,050,000
<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>		
Assurance en vigueur	\$	29,200,000
Réclamations en voie de règlement	\$	170,000
<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>		
Assurance en vigueur	\$	25,400
Réclamations en voie de règlement	\$	7

## 8 Chiffres comparatifs

Les chiffres comparatifs de 1979 ont été modifiés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée cette année.



Canada Mortgage and Housing Corporation

## Loans

in thousands of dollars

### Schedule I

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Prêts

en milliers de dollars

### Tableau I

#### Uninsured Loans

Homeowners (NHA 1944) —  
Corporation's share of loans made jointly  
with lending institutions  
Homeowners (NHA 1944)  
Low rental housing  
Student housing  
Municipal sewage treatment projects  
Land assembly  
Public housing  
Residential Rehabilitation Assistance Program  
Neighbourhood Improvement Program  
Urban renewal  
Indians on reserves  
Interest reduction  
Assisted Rental Program  
Payment reduction

#### Prêts non assurés

Propriétaires-occupants (LNH 1944) —  
Participation de la Société aux prêts consentis  
conjointement avec des institutions prêteuses  
Propriétaires-occupants (LNH 1944)  
Logements à loyer modique  
Logements d'étudiants  
Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes  
Aménagement de terrains  
Logement public  
Programme de remise en état des logements  
Programme d'amélioration des quartiers  
Rénovation urbaine  
Indiens dans les réserves  
Diminution des intérêts  
Programme d'aide au logement locatif  
Prêts pour réduction des paiements

#### Insured Loans

Made directly by the Corporation:  
Homeowners  
  
Assisted Home Ownership Program  
Made by agents  
Purchased from approved lenders

#### Prêts assurés

Consentis directement par la Société:  
Propriétaires-occupants  
Programme d'aide pour l'accession  
à la propriété  
Consentis par des agents  
Acquis de prêteurs agréés

#### Accrued interest

#### Intérêts courus



Balance 31 December 1980 Solde au 31 décembre 1980	Balance 31 December 1979 Solde au 31 décembre 1979	Advances during the year 1980 Avances au cours de l'exercice 1980	Advances during the year 1979 Avances au cours de l'exercice 1979
12 \$	73 \$	— \$	—
40	62	—	—
2,327,541	2,328,404	53,112	136,230
397,133	399,135	1,262	4,645
1,077,608	997,426	144,105	219,157
146,628	154,267	14,486	24,510
2,544,571	2,386,697	154,208	193,454
136,732	113,912	119,210	127,867
22,175	15,104	6,809	5,400
33,050	35,160	1,028	901
15,053	8,696	6,677	1,938
99,924	86,365	28,019	36,611
180,889	108,109	79,602	67,044
4,177	1,827	2,676	2,469
6,985,533	6,635,237	611,194	820,226
1,011,100	1,099,876	5,541	5,854
714,562	811,322	143	2,089
19,934	27,086	—	—
1,524	1,888	—	—
1,747,120	1,940,172	5,684	7,943
8,732,653	8,575,409	\$ 616,878	\$ 828,169
239,260	226,859		
8,971,913	\$ 8,802,268		

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Investments under Federal-Provincial Agreements

in thousands of dollars

Schedule II

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

en milliers de dollars

Tableau II

### Total Federal-Provincial Investment

Rental housing projects  
Land assembly projects  
Rural and native housing projects  
Co-operative housing projects

### Total des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains  
Projets de logement rural et autochtone  
Projets de logements coopératifs

### Investment by the Corporation

Rental housing projects  
Land assembly projects  
Rural and native housing projects  
Co-operative housing projects

### Placements de la Société

Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains  
Projets de logement rural et autochtone  
Projets de logements coopératifs

Advances to municipalities repayable  
by instalments

Rental housing projects — interim financing  
Construction in progress

Avances aux municipalités, remboursables  
par versements

Projets de logements à loyer — emprunts  
temporaires  
Construction en cours

Balance 31 December 1980		Balance 31 December 1979		Additions during the year 1980		Additions during the year 1979		Recoveries during the year 1980		Recoveries during the year 1979
Solde au 31 décembre 1980		Solde au 31 décembre 1979		Avances au cours de l'exercice 1980		Avances au cours de l'exercice 1979		Recouvrements au cours de l'exercice 1980		Recouvrements au cours de l'exercice 1979
701,565	\$	627,959	\$	85,599	\$	53,745	\$	11,993	\$	17,204
146,608		143,193		23,499		24,757		20,084		39,199
283,851		218,524		68,616		79,772		3,289		(12,576)
160,157		165,436		305		14,016		5,584		(8,180)
<u>1,292,181</u>	<u>\$</u>	<u>1,155,112</u>	<u>\$</u>	<u>178,019</u>	<u>\$</u>	<u>172,290</u>	<u>\$</u>	<u>40,950</u>	<u>\$</u>	<u>35,647</u>
526,174	\$	470,969	\$	64,199	\$	40,309	\$	8,994	\$	12,903
109,956		107,395		17,624		18,568		15,063		29,399
212,888		163,893		51,462		59,829		2,467		(9,432)
120,118		124,077		229		10,512		4,188		(6,135)
<u>969,136</u>		<u>866,334</u>	<u>\$</u>	<u>133,514</u>	<u>\$</u>	<u>129,218</u>	<u>\$</u>	<u>30,712</u>	<u>\$</u>	<u>26,735</u>
1,732		1,876								
52		2,821								
<u>43,296</u>		<u>43,175</u>								
<u>1,014,216</u>	<u>\$</u>	<u>914,206</u>								

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Real Estate

in thousands of dollars

### Schedule III

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Placements immobiliers

en milliers de dollars

### Tableau III

#### Constructed by the Corporation or Acquired from the Government of Canada

Single houses  
Row housing  
Multiple dwellings

#### Acquired as a Result of Default

Single houses  
Row housing  
Multiple dwellings

#### Demonstration projects

Vacant land  
Leased land  
Other

Total, at cost

Accumulated depreciation

#### Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada

Maisons unifamiliales  
Maisons en bande  
Maisons multifamiliales

#### Propriétés acquises par défaut de paiement

Maisons unifamiliales  
Maisons en bande  
Maisons multifamiliales

#### Projets de démonstration

Terrains vacants  
Terrains loués  
Autres

Total, au coût

Amortissement accumulé

## Borrowings from the Government of Canada

in thousands of dollars

### Schedule IV

## Emprunts du gouvernement du Canada

en milliers de dollars

### Tableau IV

Loans  
Investments under federal-provincial  
agreements  
Real estate

Accrued interest

Prêts  
Placements en vertu d'ententes  
fédérales-provinciales  
Placements immobiliers

Intérêts courus



Balance 31 December 1980 Solde au 31 décembre 1980	Balance 31 December 1979 Solde au 31 décembre 1979	Additions during the year 1980 Additions au cours de l'exercice 1980	Additions during the year 1979 Additions au cours de l'exercice 1979	Disposals during the year 1980 Ventes au cours de l'exercice 1980	Disposals during the year 1979 Ventes au cours de l'exercice 1979
2,779	\$ 2,519	\$ 453	\$ 810	\$ 193	\$ 447
2,708	4,220	13	496	1,525	345
4,908	4,679	387	241	158	113
2,527	529	2,189	—	191	—
24,726	30,836	8,706	10,198	14,816	16,091
96,951	184,048	29,689	56,425	116,786	39,273
19,351	19,226	3,031	20,117	2,906	4,399
12,323	10,867	1,492	1,220	36	1,787
1,299	1,319	—	133	20	1,719
11,916	10,872	1,044	5,253	—	5,935
179,488	269,115	\$ 47,004	\$ 94,893	\$ 136,631	\$ 70,109
20,926	31,019				
158,562	\$ 238,096				

Balance 31 December 1980 Solde au 31 décembre 1980	Balance 31 December 1979 Solde au 31 décembre 1979	Borrowed during the year 1980 Emprunts au cours de l'exercice 1980	Borrowed during the year 1979 Emprunts au cours de l'exercice 1979	Repaid during the year 1980 Remboursements au cours de l'exercice 1980	Repaid during the year 1979 Remboursements au cours de l'exercice 1979
8,933,229	\$ 8,783,460	\$ 542,500	\$ 600,000	\$ 392,731	\$ 775,564
979,869	859,839	144,000	99,000	23,970	10,756
82,384	107,923	11,000	25,500	36,539	1,870
9,995,482	9,751,222	\$ 697,500	\$ 724,500	\$ 453,240	\$ 788,190
89,093	84,907				
10,084,575	\$ 9,836,129				

# Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister

in thousands of dollars

# Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre

en milliers de dollars

Schedule V

Tableau V

		Year ended 31 December 1980 Exercice terminé le 31 décembre 1980	Year ended 31 December 1979 Exercice terminé le 31 décembre 1979
<b>Market Housing</b>	<b>Habitations pour la vente ou la location</b>		
Assisted Home Ownership Programs	Programmes d'aide pour l'accession à la propriété	\$ 28,996	\$ 33,191
Assisted Rental Programs	Programmes d'aide au logement locatif	24,952	19,111
Interest and Loan Losses	Pertes d'intérêt et sur les prêts	16,234	11,644
		70,182	64,946
<b>Social Housing</b>	<b>Logement social</b>		
Public Housing Subsidies	Subventions au logement public	262,664	265,191
Non-profit and Co-operative Assistance	Aide aux organismes et aux coopératives sans but lucratif	34,768	25,191
Community Resource Groups	Groupes communautaires de ressources techniques	8,238	6,191
Interest and Land Losses	Pertes d'intérêt et de terrain	18,917	19,191
		324,587	317,673
<b>Rehabilitation and Conservation</b>	<b>Remise en état et économie d'énergie</b>		
Residential Rehabilitation Assistance Program	Programme d'aide à la remise en état des logements	106,818	97,191
Home Insulation Grants	Subventions pour l'isolation des habitations	212,906	77,191
Emergency Repair	Réparations d'urgence	1,128	1,191
Interest and Loan Losses	Pertes d'intérêt et sur les prêts	1,773	1,191
		322,625	177,673
<b>Community Services</b>	<b>Services communautaires</b>		
Neighbourhood Improvement Program	Programme d'amélioration des quartiers	29,722	31,191
Municipal Incentive Grants	Subventions d'encouragement aux municipalités	16,240	35,191
Municipal Water and Sewage Loan Forgiveness	Remise sur les prêts aux municipalités pour les travaux d'aqueduc et d'égout	64,851	94,191
Community Service Contribution Program	Programme de contributions pour les équipements communautaires	86,223	4,191
Urban Renewal	Rénovation urbaine	3,611	4,191
Interest and Land Disposal Losses	Pertes d'intérêt sur vente de terrains	2,575	1,191
		203,222	167,673
<b>Research, Development, Demonstration and Information</b>	<b>Recherche, développement, démonstration et information</b>		
Research information	Information sur la recherche	15,325	13,191
Granville Island	Granville Island	1,321	5,191
Purchase and use of Solar Heating	Achat et utilisation de matériel de chauffage solaire	62	19,191
		16,708	37,673
<b>General Administration</b>	<b>Administration générale</b>		
Real estate operating losses	Pertes à l'exploitation d'immeubles	14,724	21,191
Real estate disposal losses	Pertes à la vente d'immeubles	44,696	12,191
Discount on mortgage sales	Escompte sur ventes de créances hypothécaires	(142)	59,191
Summer youth employment	Emplois d'été pour les jeunes	393	6,191
		59,671	94,673
		\$ 996,995	\$ 840,673

Additional statistics relating to activities under the National Housing Act are available in *Canadian Housing Statistics* (approx. 110 pages), published by Canada Mortgage and Housing Corporation, and available from any of its offices.

On peut trouver des données statistiques supplémentaires sur les activités de la Société en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dans *Statistique du logement au Canada*, brochure d'environ 110 pages publiée par la SCHL et disponible à tous ses bureaux.

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Commitments for Loans and Investments

in millions of dollars

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Engagements à l'égard des prêts et placements

en millions de dollars

		1971	1972
<b>Social Housing</b>	<b>Logements sociaux</b>		
Public Housing:	Logements publics:		
Loans	Prêts	\$ 277.0	\$ 238.2
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	31.5	39.1
Non-Profit Corporations	Sociétés sans but lucratif	79.3	42.9
Cooperatives	Coopératives	—	—
Rural and Native Housing	Logement rural et autochtone	—	—
Sub-Total	Total partiel	387.8	320.2
<b>Market Housing</b>	<b>Habitations pour la vente ou la location</b>		
Direct Loans	Prêts directs	434.4	204.7
Supplementary Assistance:	Aide supplémentaire		
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	—
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—	—
Student Housing	Logement pour étudiants	36.7	14.4
Sub-Total	Total partiel	471.1	219.1
<b>Land Assembly and Municipal Infrastructure</b>	<b>Aménagement de terrains et infrastructure municipale</b>		
Land Assembly:	Aménagement de terrains:		
Loans	Prêts	11.0	6.5
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	10.3	67.9
Sewage and Water Treatment	Traitement des eaux d'égout et projets d'aqueduc	113.7	114.8
Sub-Total	Total partiel	135.0	189.2
<b>Community Revitalization</b>	<b>Restauration des collectivités</b>		
Neighbourhood Improvement	Amélioration des quartiers	—	—
Residential Rehabilitation	Remise en état des logements	—	—
Urban Renewal	Rénovation urbaine	15.0	13.4
Sub-Total	Total partiel	15.0	13.4
Real Estate Sales	Ventes de propriétés immobilières	—	—
Direct Acquisition	Acquisition directe	0.2	0.1
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>\$ 1 009.1</b>	<b>\$ 742.0</b>



	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
\$	199.7	\$ 177.4	\$ 296.2	\$ 350.4	\$ 153.4	\$ 176.1	\$ 21.8	\$ 21.6
	51.8	58.1	64.6	53.0	45.5	68.4	56.7	63.3
	95.1	124.7	159.0	288.0	157.4	120.6	4.6	4.9
	7.6	19.8	44.4	40.3	62.8	36.9	2.5	1.4
	—	—	31.6	46.5	59.3	57.3	49.1	50.2
	354.2	380.0	595.8	778.2	478.4	459.3	134.7	141.4
	230.8	549.3	707.0	103.0	40.1	14.7	11.0	12.1
	—	—	—	80.4	85.1	55.0	17.6	3.3
	—	—	—	137.5	320.8	96.2	0.4	—
	3.8	4.0	0.4	—	7.7	6.4	—	—
	234.6	553.3	707.4	320.9	453.7	172.3	29.0	15.4
	161.8	80.6	61.3	64.2	33.0	31.0	1.2	0.9
	23.4	20.8	18.9	24.2	12.1	1.2	16.3	11.1
	153.8	171.9	183.3	302.6	247.0	290.3	2.6	10.1
	339.0	273.3	263.5	391.0	292.1	322.5	20.1	22.1
	—	3.0	10.6	17.5	15.4	16.2	—	—
	—	4.2	14.9	61.0	101.3	150.1	124.7	132.9
	0.8	—	0.7	0.1	—	4.1	—	2.2
	0.8	7.2	26.2	78.6	116.7	170.4	124.7	135.1
	—	11.4	—	—	11.2	45.4	12.7	3.5
	4.0	—	11.9	15.9	14.0	15.4	29.0	9.1
\$	932.6	\$ 1 225.2	\$ 1 604.8	\$ 1 584.6	\$ 1 366.1	\$ 1 185.3	\$ 350.2	\$ 326.6

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Grants, Contributions and Subsidies

in millions of dollars

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Octrois, contributions et subventions

en millions de dollars

		1971	1972
<b>Social Housing</b>	<b>Logements sociaux</b>		
Public Housing Subsidies	Aide subventionnelle au logement public	\$ 17.1	\$ 30.0
Non-Profit Housing Assistance	Aide pour les logements sans but lucratif	—	—
Cooperative Housing Assistance	Aide pour les logements de forme coopérative	—	—
Rural and Native Housing	Logement rural et autochtone	—	—
Differential Interest Contributions	Contributions pour prime d'intérêt	—	—
Sub-Total	Total partiel	17.1	30.0
<b>Market Housing</b>	<b>Habitations pour la vente ou la location</b>		
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	—
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—	—
Forgiveness of Interest	Renonciation de paiement d'intérêt	—	—
Sub-Total	Total partiel	—	—
<b>Land Assembly and Municipal Infrastructure</b>	<b>Aménagement de terrains et infrastructure municipale</b>		
Land Assembly and Leasing	Aménagement de terrains et location à bail	—	—
Sewage and Water Loan Forgiveness	Remises gracieuses — prêts pour les projets d'aqueduc et d'égout	14.3	23.1
Municipal Incentive Grants	Subventions d'encouragement aux municipalités	—	—
Sub-Total	Total partiel	14.3	23.1
<b>Community Revitalization</b>	<b>Restauration des collectivités</b>		
Neighbourhood Improvement Grants	Subventions pour l'amélioration des quartiers	—	—
Residential Rehabilitation Grants	Subventions pour la remise en état des logements	—	—
Urban Renewal Grants	Subventions pour la rénovation urbaine	22.3	20.7
Community Services	Équipements communautaires	—	—
Sub-Total	Total partiel	22.3	20.7
<b>Discount on Sale of NHA Mortgages</b>	<b>Escomptes sur disposition de créances hypothécaires LNH</b>		
Home Insulation Grants	Subventions pour l'isolation thermique des résidences	—	—
Real Estate Operating Losses	Pertes d'exploitation de placements immobiliers	—	—
Interest Rate Losses	Pertes sur les taux d'intérêt	—	—
Other	Autres	8.7	8.0
Sub-Total	Total partiel	8.7	8.0
<b>Total</b>	<b>Total</b>	\$ 62.4	\$ 81.8

	1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980
\$	46.2	\$	63.4	\$	87.0	\$	117.2	\$	141.1	\$	179.0	\$	265.7	\$	267.4
—	—	—	6.4	—	11.4	—	17.1	—	24.6	—	20.7	—	11.1	—	5.4
—	—	—	—	—	1.8	—	3.9	—	5.4	—	6.2	—	4.4	—	1.9
—	—	—	5.7	—	5.9	—	6.6	—	4.3	—	6.2	—	5.8	—	5.3
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0	—	16.7
	46.2		75.5		106.1		144.8		175.4		212.1		288.0		296.7
	0.7		5.0		10.1		21.7		29.3		34.8		32.3		25.3
	—		—		0.2		2.6		9.9		17.7		19.5		24.8
	0.7		5.0		10.3		24.3		39.2		52.5		51.8		50.1
	—		—		—		—		0.1		0.5		0.2		0.1
	37.8		25.7		31.3		51.2		78.6		105.2		94.8		64.9
	—		—		—		2.1		36.3		45.8		35.1		16.2
	37.8		25.7		31.3		53.3		115.0		151.5		130.1		81.2
	0.1		2.7		6.3		12.5		21.7		32.3		31.1		29.3
	—		1.2		10.2		28.7		62.6		88.3		97.1		106.8
	13.9		13.5		10.1		6.7		7.5		8.3		4.9		3.6
	—		—		—		—		—		—		0.2		86.6
	14.0		17.4		26.6		47.9		91.8		128.9		133.3		226.3
	—		—		—		—		—		38.1		60.0		—
	—		—		—		—		43.4		47.3		77.9		212.9
	—		5.8		9.6		10.3		11.3		13.7		21.1		14.7
	—		4.1		8.5		11.6		27.2		25.9		27.6		24.9
	12.2		16.1		53.8		20.3		20.5		24.1		50.3		90.2
	12.2		26.0		71.9		42.2		102.4		149.1		236.9		342.7
\$	110.9	\$	149.6	\$	246.2	\$	312.5	\$	523.8	\$	694.1	\$	840.1	\$	997.0

# Housing Starts by Principal Source of Financing

dwelling units

# Mises en chantier d'habitations, selon les principales sources de financement

nombre d'unités

		1971	1972
<b>Public Funds under Federal Legislation</b>	<b>Deniers publics en vertu de lois fédérales</b>		
National Housing Act	Loi nationale sur l'habitation		
Social Housing	Logements sociaux	29 611	25 105
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
ARP, AHOP, GPM	PALL, PAAP, PHPP	6 923	8 409
Other	Autres	4 908	3 425
Other Federal Legislation	Autre loi fédérale	2 924	3 271
Sub-Total	Total partiel	44 366	40 210
<b>Institutional Funds</b>	<b>Fonds des institutions prêteuses</b>		
NHA Insurance	Assurance LNH		
Social Housing	Logements sociaux	—	—
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
ARP, AHOP, GPM	PALL, PAAP, PHPP	—	—
Other	Autres	87 802	96 033
Conventional	Prêts ordinaires	55 625	64 250
Other	Autres	45 860	49 421
Sub-Total	Total partiel	189 287	209 704
<b>Total</b>	<b>Total</b>	233 653	249 914



1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
23 795	17 930	24 721	20 578	15 616	14 206	9 831	3 523
4 444	11 680	16 952	3 242	2 111	395	70	2
788	753	127	267	92	159	122	195
3 243	3 325	3 084	3 176	2 986	2 562	3 228	3 112
32 270	33 688	44 884	27 263	20 805	17 322	13 251	6 832
—	—	—	—	—	—	2 378	7 684
—	—	—	29 915	62 619	44 250	21 066	10 081
75 469	31 046	47 132	63 968	39 843	28 004	15 236	11 156
93 641	75 000	66 905	71 776	71 700	73 600	83 000	53 350
67 149	82 389	72 535	80 281	50 757	64 491	62 118	69 498
236 259	188 435	186 572	245 940	224 919	210 345	183 798	151 769
268 529	222 123	231 456	273 203	245 724	227 667	197 049	158 601

---

Design/Présentation: Gottschalk + Ash  
Printing/Impression: Ronald's Federated  
Photographs/Photographies: CMHC/SCHL  
Typesetting/Composition typographique:  
Compotronic Inc.





Canada Mortgage and  
Housing Corporation

Société canadienne  
d'hypothèques et de logement















AUG 13 1986



